

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI ORISTANO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: DECISIONE DI CONTRARRE E AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL DLGS N.36/2023 A FAVORE DELL'OE NUOVA PRIMA SRL PER INTERVENTO STRAORDINARIO DI SFALCIO, DISERBO, PULIZIA, SGOMBERO SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI, TRASPORTO E SMALTIMENTO DEL VERDE, TRASPORTO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI, TRASPORTO A TERMODISTRUZIONE DI CARCASSE E GUANO PICCIONI, DISINFEZIONE, DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE PRESSO 6 ALLOGGI DI PROPRIETÀ AREA SITO IN ALES CORSO CATTEDRALE, SANTULUSSURGIU VIA ANGIOY, E AREE EDIFICABILI IN DIVERSI COMUNI;

CODICE CIG B717F02517

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;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione, assunto al protocollo dell'Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 20/11/2024, n° 44/38 (Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Designazione dell'amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n°22, art. 9), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa per la durata di tre anni;

VISTA la Deliberazione dell'Amministratore Unico del 19/06/2025 n° 23, con cui si individua quale Direttore Generale, ai sensi dell'art. 30, comma 1, della Legge Regionale 13 novembre 1998, n. 31, come modificato dall'art. 28, comma 1, della Legge Regionale 22 novembre 2021, n. 17, nelle more della definizione delle procedure di cui al comma 2 dell'art. 15 della Legge Regionale di Riforma di Area n. 22/2016 per la nomina del Direttore Generale, la Dott.ssa Giuseppina Littera,

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

con decorrenza immediata fino al perfezionamento della procedura di nomina del Direttore Generale di AREA;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 2638 del 20/06/2025 con la quale si attribuiscono alla Dott.ssa Caterina Capillupo, dirigente di ruolo dell'Azienda, le funzioni ad interim di Direttrice del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano;

VISTA la delibera della Giunta Regionale n.1/3 del 09/01/2025, 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 "Approvazione Bilancio di previsione 2025 -2027", Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4;

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;

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 l'art. 229, comma 2, del D.Lgs 36/2023 secondo il quale le disposizioni del codice, con i relativi allegati, acquistano efficacia il 1° luglio 2023;

VISTO in particolare l'art. 226, comma 2, lett.b) del D.Lgs 36/2023 secondo il quale a decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 continuano ad applicarsi esclusivamente alle procedure e ai contratti in relazione ai quali, alla data in cui il codice acquista efficacia, siano stati già inviati gli avvisi a presentare le offerte;

VISTO il previgente 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";

VISTO il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 43/7 del 29.10.2021;

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 vigente e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29.10.2021;

ATTESTATA l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis, L. n°241/90, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. n°62/2013 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 2 del 31.01.2025;

ATTESO

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

- che in **Ales** l'immobile di proprietà Area sito in Via Cattedrale, presenta numero 6 alloggi oggetto di recente ristrutturazione edilizia;
- gli alloggi necessitano di un intervento di pulizia, bonifica, disinfestazione e derattizzazione giacché al loro interno è stata rilevata la presenza di piccioni, insetti e ratti nonché presenza di rifiuti;
- Ravvisata la necessità di eseguire quanto prima inoltre la totale eliminazione nella vasta area cortilizia di tutta la vegetazione (rovi, infestanti, alberature spontanee e arbusti) in quanto è primario interesse dell'Azienda ripristinare i luoghi per permettere agli uffici, di provvedere all'assegnazione agli aventi diritto e, al contempo, tutelare da ulteriori aggravamento della situazione igienico sanitaria i condomini dell'edificio.
- Inoltre l'immobile, è stato interessato dall'invasione di piccioni, i quali all'interno dello stesso hanno nidificato e utilizzato gli ambienti per il proprio ricovero. Gli ambienti sono stati imbrattati con guano in quantità smisurata e da carcasse di animali creando l'ambiente ideale per il proliferare di pidocchi e pulci.
- Detta situazione, arreca pregiudizio alla normale condizione di vivibilità anche degli assegnatari degli alloggi circostanti, sopra e sottostanti;
- Che in **Santulussurgiu** l'Immobile di proprietà AREA di recente realizzazione sono presenti ulteriori 6 alloggi;
- Gli alloggi sono caratterizzata dalla presenza di orizzontamenti in struttura portante (travi e orditure primarie e secondarie) in tipologia lignea;
- In diverse parti di elementi costituenti i manufatti lignei è stata riscontrata la presenza di insetti che hanno compromesso la compattezza del legno stesso;
- Inoltre l'area cortilizia posta a monte della via Angioy e raggiungente il Viale Azuni caratterizzata da un andamento a gradoni è invasa da erbe infestanti, arbusti e presenza di rifiuti di varia tipologia;
- Che in **Baressa** via Marconi 14 è presente un immobile oggetto di intervento di recupero e riqualificazione per il quale si rende necessaria la progettazione;
- L'accesso all'immobile è garantito da un porticato posto nella pubblica attraversando il quale si accede ad un area cortilizia allo stato attuale impraticabile;
- Al fine di garantirne l'accesso si rende necessaria l'eliminazione della vegetazione arbustiva, delle erbacee, dei rifiuti e il taglio di alcune alberatura cresciute in modalità invasiva;
- Che in **Ghilarza** nella via San Serafino è presente un immobile recentemente retrocesso alla piena disponibilità AREA che necessita di intervento di sanificazione e derattizzazione nella parte edificata, mentre per la parte interessata da cortile di pertinenza sono necessari interventi mirati all'eliminazione della vegetazione arbustiva, delle erbacee, dei rifiuti e il taglio di alcune alberatura cresciute in modalità invasiva;
- Inoltre che nei comuni di **Ghilarza, Oristano, Sini, Terralba** Marcedì, **Paulilatino**, sono presenti aree edificabili di proprietà AREA, non interessate da edificazioni, che necessitano

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

di interventi di trinciatura e pulizia al fine di uniformarne lo stato manutentivo alle prescrizioni dell'ordinanza antincendi regionale, nonché ai regolamenti comunali vigenti per ogni comune che mira a prevenire gli incendi di interfaccia, obbligando i proprietari o conduttori di terreni a mantenerli puliti da vegetazione secca, sterpaglie e altri materiali infiammabili. Le ordinanze prevedono generalmente misure come lo sfalcio dell'erba, la rimozione di rifiuti e siepi invadenti, e la creazione di fasce parafuoco

Considerato:

- che per raggiungere lo scopo si rende necessario procedere con l'affidamento del servizio ad un operatore economico prontamente disponibile, qualificato per gli interventi descritti per un importo di servizio pari a euro 34.566,82 oltre iva di legge, soggetto a ribasso, e che non rientra negli obblighi di acquisizione tramite adesione Consip né ulteriori vincoli di acquisto di cui al d.l. 66/2014, come convertito con legge 89/2014;
- che per l'importo predetto, giusto art. 1, comma 130 della legge 145/2018, non è obbligatorio il ricorso al MEPA;

Considerato che:

- l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza 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; b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza 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;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";
- l'art. 17, comma 2, del Dlgs 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;
- l'art. 225 del nuovo Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023, stabilisce che, a partire dal 1° gennaio 2024, le stazioni appaltanti e agli enti concedenti, per qualsiasi procedura di affidamento di lavori, servizi e forniture, avranno l'obbligo di utilizzare nuove modalità per lo svolgimento delle relative gare, per le quali sarà necessario utilizzare piattaforme di approvvigionamento digitale, certificate ed interoperabili;
- l'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023, stabilisce che, dal 1° gennaio 2024, ogni stazione appaltante, per svolgere le attività di programmazione, progettazione, pubblicazione, affidamento ed esecuzione dei contratti pubblici, è obbligata ad utilizzare una "piattaforma di approvvigionamento digitale" certificata e quindi idonea a interagire con la Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell'ANAC, fulcro dell'intero sistema di digitalizzazione, dove devono confluire tutti i dati e le informazioni dei contratti pubblici.
- il Responsabile del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del Dlgs n.36/2023 è l'arch. Paolo Piras;

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

TENUTO CONTO che gli affidamenti diretti, ancorché preceduti da una consultazione tra più operatori, sono contraddistinti da informalità e dalla possibilità per la stazione appaltante di negoziare le condizioni contrattuali con vari operatori, nel rispetto dei principi di cui al Codice dei Contratti;

PRECISATO che:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola, in considerazione del ridotto valore economico delle stesse e della remota possibilità che un inadempimento verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

VISTI:

- l'istruttoria a cura del RUP che ha verificato che non sussistono convenzioni stipulate da CONSIP o da soggetti aggregatori regionali ai sensi dell'articolo 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, relative alla fornitura/servizio di cui trattasi e che l'oggetto del presente affidamento non ricade tra le categorie merceologiche per le quali gli enti locali sono obbligati ad utilizzare le convenzioni CONSIP, o degli altri soggetti aggregatori (art. 1, comma 7, del d.l. 95/2012, art. 9, comma 3, del d.l. 66/2014, come individuate dai d.P.C.M. del 2016 e del 2018;
- l'istruttoria informale a cura del RUP finalizzata all'individuazione dell'operatore economico in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, svolta mediante la richiesta informale di preventivi;
- l'esito dell'istruttoria, ritenuta adeguata e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art.1 del Dlgs n.36/2023, che ha consentito di individuare quale soggetto affidatario il seguente operatore economico Nuova Prima srl Codice Fiscale 02405860921 Partita IVA 02405860921 con sede in S.S. 131 km. 76,900 – Marrubiu (Oristano)
- che in data 29.05.2025 è stata indetta una procedura di gara per l'affidamento del servizio in oggetto, per un importo a base d'asta di € 34.566,82 oltre iva di legge, da concludere con il criterio del minor prezzo mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett.a) del D.Lgs 36/2023 tramite "Richiesta di Offerta", attraverso il mercato elettronico Sardegna CAT ai sensi dell'art. 62, comma 1 del D.lgs. 36/2023, con l'operatore economico sopra richiamato;
- che nel verbale di gara reso in data 30/05/2025 l'Operatore economico Nuova Prima srl Codice Fiscale 02405860921 Partita IVA 02405860921 con sede in S.S. 131 km. 76,900 – Marrubiu (Oristano), è risultata aggiudicataria, avendo offerto un ribasso del 0,70% sull'elenco prezzi posto a base d'asta;
- che sono state eseguite con esito positivo le verifiche dei requisiti dichiarati in fase di gara, e che pertanto è stata disposta l'aggiudicazione;

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;

VISTO il contratto sottoscritto dalle parti sotto forma di scrittura privata, con l'impresa appaltatrice Nuova Prima srl Codice Fiscale 02405860921 Partita IVA 02405860921 con sede in S.S. 131 km. 76,900 – Marrubiu (Oristano), dell'importo di € 34.324,85 oltre iva;

RITENUTO di assumere idoneo impegno di spesa dando atto che si farà fronte mediante le somme stanziare sugli artt:

- 08022.02.2100480031 "Manutenzione recuperi straordinari Oristano" del Bilancio di previsione 2025 – 2027 per €. **42.173,96** iva 22% compresa;

DATO ATTO:

- in data 30.05.2025 si è addivenuto alla stipulazione del contratto, allegato alla presente, ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D.lgs. n. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis del D. Lgs. 267/2000;

Rilevato il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del Dlgs n.36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti in materia di contratti pubblici dagli articoli 23 e 37 del D.Lgs. 33/2013 mediante pubblicazione sul sito istituzionale di A.R.E.A. della scheda sintetica contraddistinta dell'identificativo 00002220250000127887 pubblicata;

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 vigente e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Deliberazione n. 43/7 del 29/10/2021;

D E T E R M I N A

per i motivi espressi nella superiore premessa che si intendono integralmente riportati:

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

Di adottare, ai sensi dell'art. 17, comma 2, decisione di contrarre e affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del dlgs n.36/2023 a favore dell'operatore economico Nuova Prima srl per intervento straordinario di sfalcio, diserbo, pulizia, sgombero smaltimento rifiuti solidi urbani, trasporto e smaltimento del verde, trasporto e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, trasporto a termodistruzione di carcasse e guano piccioni, disinfezione, disinfestazione e derattizzazione presso 6 alloggi di proprietà area sito in Ales corso Cattedrale, Santulussurgiu via Angioy, e aree edificabili in diversi comuni;

Di affidare il servizio di cui trattasi all'operatore economico Nuova Prima srl Codice Fiscale 02405860921 Partita IVA 02405860921 con sede in S.S. 131 km. 76,900 – Marrubiu (Oristano), dell'importo di €.34.324,85 al netto di IVA;

Di determinare ai sensi dell'art. 17 c. 2 del D.lgs. 36/2023 e art. 192, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 i seguenti elementi:

- a) Oggetto dell'affidamento: _Intervento straordinario di pulizia, smaltimento rifiuti solidi urbani, trasporto a termodistruzione di carcasse e guano piccioni, disinfezione, disinfestazione alloggio di proprietà AREA;
- b) Importo: € 34.324,85 oltre IVA 22%;
- c) Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
- d) Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023;
- e) Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione della procedura di affidamento disponibile nel portale Sardegna Cat;

Di dare atto che alla presente determinazione di impegno di spesa si applicano le disposizioni impartite:

- dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 23.01.2015 "Modalità e termini per il versamento dell'imposta su valore aggiunto da parte delle Pubbliche Amministrazioni", di attuazione dell'art. 17-ter del D.P.R. 26.10.1972, n° 633, in vigore dal giorno 1.1.2015.
- dall'articolo 25, comma 1, del D.L. 24 aprile 2014, n° 66, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 23 giugno 2014, n. 89, che ha fissato la data del 31/03/2015 quale data di decorrenza per l'introduzione della fatturazione elettronica nelle amministrazioni pubbliche;

Di impegnare la somma di € **42.173,96** comprensiva di IVA al 22%, imputando la spesa al Bilancio 2025/2027, in conto competenza 2025 così come segue:

DETERMINAZIONE N° 2694 DEL 25/06/2025

- 08022.02.2100480031 "Manutenzione recuperi straordinari Oristano" del Bilancio di previsione 2025 – 2027 per €. **42.173,96**;

di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 36/2023;

di inviare la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse umane e, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	2130	2025	08022.02.2100480 031	B717F02517	NUOVA PRIMA SRL	42.173,96

Il Responsabile del procedimento

Paolo Piras

Lì, 25/06/2025

Il Direttore del Servizio

CATERINA CAPILLUPO / ArubaPEC S.p.A.