

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022



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

SERVIZIO TERRITORIALE AMMINISTRATIVO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CONFERIMENTO INCARICO DI STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE (CON REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE) E N. 1 AREA UBICATE NEL COMUNE DI CAGLIARI. AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 2, LETT. A) DELLA LEGGE N. 120/2020. CIG Z52375D71C. AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO AL GEOM. PAOLO QUARTU.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTA la L.R. 8 agosto 2006 n. 12 e la L.R. 23 settembre 2016 n. 22.

VISTO lo Statuto vigente dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017.

VISTA la deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Area n. 108 del 18.12.2018, che ha approvato in via definitiva il progetto di riorganizzazione dell'AREA a seguito dell'entrata in vigore della succitata legge regionale n. 22 del 2016.

VISTO il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del C.d.A. n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n.579/DCS del 28.04.2016.

VISTO il decreto del Presidente della R.A.S. n. 67 del 29.09.2021, in esecuzione della delibera della Giunta regionale n. 38/38 del 21.09.2021, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Proroga gestione commissariale e nomina Commissario Straordinario".

VISTO il Decreto Presidenziale n. 89, prot. n. 28485, del 16.12.2021, con il quale le funzioni di Direttore generale dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) sono conferite all'ing. Cristian Filippo Riu, con decorrenza dalla data del decreto di nomina e per la durata dell'attuale legislatura regionale.

VISTA la determinazione del Direttore Generale f.f. n.3192 del 17.11.2020 con la quale sono state conferite alla Dr.ssa Giuseppina Littera le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Amministrativo di Cagliari;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del 15 aprile 2022, n. 13/45 avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 5 del 18.3.2022 "Approvazione Bilancio di previsione 2022 - 2024". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4. ";

PREMESSO che:

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

- il Servizio Territoriale Amministrativo di Cagliari deve procedere alla locazione dei seguenti immobili:
 1. area incolta ubicata a Cagliari nel quartiere di Mulinu Becciu, distinta in catasto terreni al foglio 4, part. 1573 (parte);
 2. unità immobiliare ubicata a Cagliari nella via De Gioannis 12, distinta al catasto urbano al foglio 19, part. 1590;
- è necessario procedere alla stima dei canoni di locazione dei suddetti immobili nonché alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) per l'immobile ubicato nella via De Gioannis 12 a Cagliari;
- il Servizio Amministrativo Territoriale di Cagliari non è in possesso di professionalità tecniche che possano redigere le perizie di stima e l'attestato di prestazione energetica;
- con nota prot. n. 3674 del 02.02.2022 è stata avviata una procedura ricognitiva per la manifestazione d'interesse per l'individuazione di dipendenti di ruolo dell'AREA, dell'Amministrazione Regionale, degli Enti, delle Agenzie e delle Aziende Regionali al fine di redigere la stima del canone di locazione degli immobili suddetti e la redazione dell'attestato di prestazione energetica per l'immobile ubicato nella via De Gioannis;
- entro la data stabilita per la ricezione delle manifestazioni di interesse non è pervenuta alcuna risposta da parte dei destinatari della richiesta;

CONSIDERATO che:

- si rende necessario, per le motivazioni suddette, procedere all'affidamento di un incarico professionale, esterno all'Azienda, per la redazione delle seguenti prestazioni professionali:
 1. immobile ad uso non residenziale ubicato a Cagliari nella Via De Gioannis n. 12 angolo via Loru, distinto al catasto urbano al foglio 19 particella 1590: determinazione del canone di locazione dell'immobile; redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
 2. area ubicata a Cagliari nel quartiere di Mulinu Becciu, distinta in catasto terreni al foglio 4 particella 1573 (parte): determinazione del canone di locazione dell'immobile;

DATO ATTO che con PEC prot. n. 10290 del 18.03.2022 è stata avviata un'indagine esplorativa con la richiesta di preventivo per conferimento incarico di stima del canone di locazione di n. 1 unità immobiliare (con redazione attestato di prestazione energetica APE) e n. 1 area ubicate nel Comune di Cagliari al geom. Paolo Quartu. La nota in argomento esplicitava altresì le condizioni generali delle prestazioni professionali richieste;

VISTI:

- le linee guida ANAC n. 4, di attuazione del D.Lgs. 50/2016 recanti "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*", approvate dal consiglio dell'Autorità con delibera n. 1097 del 26.10.2016 ed aggiornate al decreto legislativo 19.04.2017, n. 56 con delibera del Consiglio n. 206 del 01.03.2018;

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

- l'art. 1, comma 2 lett. a) della Legge n. 120/2020 il quale prevede che per i servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura di importo inferiore a € 139.000 le stazioni appaltanti possano procedere tramite affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando i principi di cui all'art. 30 del D.Lgs. n. 50/2016 e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione;
- l'art. 1, comma 3 della Legge n. 120/2020 il quale dispone che gli affidamenti diretti possono essere realizzati tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga gli elementi descritti nell'[articolo 32, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016](#);
- l'art. 37, comma 1 del d.lgs. 50/2016 il quale prevede 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 e di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza e dai soggetti aggregatori.

RILEVATO

- che non risultano attive Convenzioni sulla piattaforma della Centrale Regionale di Committenza Sardegna CAT (www.sardegnaCAT.it);
- che non risultano attive Convenzioni della CONSIP (www.acquistinretepa.it)

relativamente all'affidamento dei servizi in argomento e che le prestazioni in occorrenti presuppongono il carattere intellettuale delle stesse con: relativa discrezionalità del professionista nell'eseguire la prestazione; il compimento di un'attività indipendentemente dal conseguimento di un risultato; il carattere personale dell'incarico assunto; la cui ampiezza degli ambiti di esercizio di tali attività e la discrezionalità nella gestione dell'incarico, che si rapporta alla specifica esperienza del singolo professionista, non sono rapportabili a servizi o forniture a catalogo.

DATO ATTO che, secondo quanto stabilito dall'art. 32, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, gli elementi essenziali del contratto e i criteri di scelta dell'operatore economico sono i seguenti:

- a. l'oggetto dell'appalto consiste nell'affidamento dei seguenti servizi tecnici:
 - immobile ad uso non residenziale ubicato a Cagliari nella Via De Gioannis n. 12 angolo via Loru distinto al catasto urbano al foglio 19 particella 1590: determinazione del canone di locazione dell'immobile; redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
 - area ubicata a Cagliari nel quartiere di Mulinu Becciu distinta in catasto terreni al foglio 4 particella 1573 (parte): la determinazione del canone di locazione dell'immobile;

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

- b. l'appalto ha durata di 45 giorni decorrenti dalla data di consegna del servizio;
- c. l'appalto è costituito da un unico lotto poiché il Servizio richiesto necessita di unitarietà di approccio. In particolare, la procedura non sarà suddivisa in:
 - 1. lotti funzionali, ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. 50/2016, in quanto il Servizio richiesto si caratterizza per l'unitarietà sia dell'oggetto che delle modalità esecutive;
 - 2. lotti prestazionali, ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. 50/2016 in quanto, da un punto di vista qualitativo, il servizio oggetto del presente appalto, per via dell'esiguità dell'importo e della maggiore efficienza in una sua gestione unitaria, non necessita di aggiudicazione mediante separate e autonome procedure.
- d. ai sensi dell'art. 35, comma 4 del D.Lgs. 50/2016 si precisa che il valore stimato dell'appalto è pari ad € 5.000,00;
- e. il servizio in appalto è di natura intellettuale pertanto non è necessaria la redazione del DUVRI né l'indicazione dei costi della manodopera;
- f. il contratto sarà eseguito a corpo secondo quanto stabilito nella lettera secondo l'uso del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14 del D.Lgs. 50/2016 ed alle condizioni generali del servizio in essa contenute;
- g. il finanziamento del servizio è con fondi propri di bilancio;
- h. il criterio di selezione degli offerenti e delle offerte avviene tramite la procedura di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) della legge 120/2020, mediante affidamento diretto, in possesso dei requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione;
- i. ai sensi dell'art.1, comma 4 della Legge 120/2020 la stazione appaltante non richiede, per la procedura in argomento, le garanzie provvisorie di cui all'art. 93 del D.Lgs. n. 50/2016;
- j. ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) della legge n. 120/2020 si provvederà all'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'art. 32, comma 8 del D.Lgs. 50/2016.

DATO ATTO che, l'operatore economico Geom. Paolo Quartu:

- con PEC prot. n. 11055 del 24.03.2022 proponeva il suo miglior preventivo, per la redazione delle prestazioni professionali in argomento, pari a complessivi € 5.000,00, oltre gli oneri Cassa Professionale e l'i.v.a. di legge;
- con PEC prot. n. 32260 del 08.09.2022 ha trasmesso il DGUE e la dichiarazione di possesso dei requisiti professionali;

CONSIDERATO che le dichiarazioni presentate dall'operatore economiche sono complete e regolari, che lo stesso è in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento come da curriculum agli atti e che il prezzo offerto è ritenuto conveniente per l'Azienda.

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

VISTO lo schema di lettera secondo gli usi del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14 del d.Lgs. n. 50/2016 contenente gli elementi essenziali della prestazione professionale;

DATO ATTO che è stato acquisito dall'ANAC il seguente codice CIG Z52375D71C.

CONSIDERATO che è stata acquisita positivamente la seguente documentazione:

- documento unico di regolarità contributiva;
- annotazioni riservate ANAC;
- Iscrizione albo geometri.

RITENUTO pertanto affidare all'operatore economico Geom. Paolo Quartu, con sede legale in Cagliari, Via A. Mainas n. 5 l'incarico professionale di "Stima del canone di locazione di n. 1 unità immobiliare (con redazione attestato di prestazione energetica APE) e n. 1 area ubicate nel comune di Cagliari. procedura ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) della legge n. 120/2020. CIG Z52375D71C." secondo le seguenti motivazioni:

- a) L'importo del servizio è inferiore alla soglia di € 139.000,00 e come tale, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. a) della Legge n. 120/2020, 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 del servizio 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;
- c) L'operatore economico è in possesso di specifica esperienza nelle prestazioni professionali di carattere tecnico relative alla stima di fabbricati e terreni e redazione di Attestati di Prestazione Energetica (APE).

RITENUTO impegnare, a favore del Geom. Paolo Quartu, la somma complessiva di € 6.405,00 (€ 5.000,00 di imponibile + € 250,00 di Cassa Professionale 5% + € 1.155,00 di i.v.a. al 22%);

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'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2021-2023.

DETERMINA

per le motivazioni e i contenuti espressi in premessa che si intendono ripetuti e trascritti quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento,

1. di approvare la procedura di affidamento sopra descritta dando atto che:
 - l'oggetto del contratto consiste nell'acquisizione dei seguenti servizi tecnici:

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

- a. immobile ad uso non residenziale ubicato a Cagliari nella Via De Gioannis n. 12 angolo via Loru distinto al catasto urbano al foglio 19 particella 1590: determinazione del canone di locazione dell'immobile; redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
 - b. area ubicata a Cagliari nel quartiere di Mulinu Becciu distinta in catasto terreni al foglio 4 particella 1573 (parte): la determinazione del canone di locazione dell'immobile;
- che la stipula del contratto avverrà mediante corrispondenza secondo gli usi del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14 del d.Lgs. n. 50/2016;
2. di approvare lo schema di lettera secondo gli usi del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14 del D.Lgs. n. 50/2016 contenente gli elementi essenziali della prestazione professionale;
 3. di approvare il preventivo proposto con PEC prot. n. 11055 del 24.03.2022 e di affidare all'operatore economico geom. Paolo Quartu l'incarico professionale di "Stima del canone di locazione di n. 1 unità immobiliare (con redazione attestato di prestazione energetica APE) e n. 1 area ubicate nel comune di Cagliari. CIG Z52375D71C." per un importo complessivo di € 5.000,00 cassa professionale e i.v.a. esclusa;
 4. di dare atto che l'operatore economico, in sede di DGUE, non ha dichiarato di ricorrere all'istituto del subappalto;
 5. di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.Lgs. n. 33/2013, dall'art. 1 comma 32 della Legge 190/2012 nonché dell'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016;
 6. di impegnare l'importo complessivo di € 6.405,00 (€ 5.000,00 di imponibile + € 250,00 di Cassa Professionale 5% + € 1.155,00 di i.v.a. al 22%), a favore del professionista Geom. Paolo Quartu, facendolo gravare come segue:

Codifica	Descrizione	importo	Competenza
08021.03.1050190007	Spese diverse gestione immobili Cagliari	€ 6.405,00	2022

7. di trasmettere la presente determinazione al Direttore generale e al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3542	2022	08021.03.1050190 007	Z52375D71C	QUARTU PAOLO	6.405,00

Il Funzionario istruttore

Salvatore Iecle

Lì, 11/10/2022

DETERMINAZIONE N° 3055 DEL 11/10/2022

Il Direttore del Servizio

LITTERA GIUSEPPINA / ArubaPEC S.p.A.