

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: “Demolizione e Ricostruzione di n. 3 fabbricati siti in via della Libertà, a Bacu Abis, frazione di Carbonia – SU (fabbricati n.8054-8058-8066). Programma di recupero abitativo dovuto a fenomeni di subsidenza” - CUP J86D08000120007. Servizio notarile di identificazione catastale degli alloggi oggetto di ricostruzione. CIG: B436194EFE. Determina a contrarre, presa d'atto esito “RdO:rfq_449082”, approvazione verbale, affidamento ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett.h) del D.Lgs. 36/2023 in favore dello Studio Notarile Roberto Onano con sede legale in Cagliari (CA), prenotazione impegno di spesa

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la L.R. 8 agosto 2006 n. 12 e la L.R. 23 settembre 2016 n. 22;
- lo Statuto dell'Azienda approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.4.2017, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n.22 articolo 7, comma 2;
- il Regolamento di Organizzazione approvato con deliberazione del C.d.A. n. 13/4 del 19/04/2007 e - modificato con Delibera del C.d.A. n. 235/10 del 18/10/2011;
- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del C.d.A. n. 23/4 del 4/07/2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n.579/DCS del 28/04/2016;
- La legge 5 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo
- La Legge Regionale 15-05-1995, n. 14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 30 del 22/12/2023 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2024-2026”, divenuta esecutiva per decorrenza termini in data 31 gennaio 2024 ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 14 del 1995;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 4/163 del 16.02.2024 avente ad oggetto “Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

dell'Amministratore Unico n. 30 del 22.12.2023 "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026".
Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4";

- la Determinazione del Direttore Generale n. DG/802 del 01/03/2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Pusceddu le funzioni ad interim di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della Legge 21 giugno 2022, n. 78. e in particolare:
 - l'articolo 20 sui principi in materia di trasparenza;
 - l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti;
 - l'articolo 15, sul Responsabile Unico di Progetto;
 - l'articolo 16, sul conflitto di interesse;
 - 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 56 sugli appalti esclusi nei settori ordinari;
 - l'articolo 62 sulle aggregazioni e centralizzazioni di committenza;
 - l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
 - l'articolo 94, 95, 96 e 97 sui requisiti di ordine generale e sui motivi di esclusione;
 - l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;
 - l'articolo 158, sulle procedure negoziate senza pubblicazione di un bando;

RICHIAMATI i seguenti atti di programmazione:

- Deliberazione della Giunta Regionale n. 71/32 del 16/12/2008 con cui è stato approvato il Piano di intervento per la messa in sicurezza ed il consolidamento delle abitazioni di Bacu Abis interessate da fenomeni di subsidenza e conseguenti gravi compromissioni statiche, il quale prevede un finanziamento per un importo complessivo di € 5.447.000,00, di cui € 3.458.000,00 con finanziamento regionale ed € 1.989.000,00 con fondi AREA;

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di A.R.E.A n. 207/7 del 15/03/2011, con cui è stato approvato il 7° programma attuativo tra A.R.E.A. e il Comune di Carbonia, il quale prevede l'impiego dei proventi derivanti dal piano delle vendite ai sensi della legge n. 560/93 e della legge regionale n. 22/95, con un incremento di € 304.900,00 per quanto attiene la quota parte del finanziamento di competenza dell'Azienda;
- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di A.R.E.A n. 214/10 del 19/04/2011 sono stati ulteriormente incrementati gli importi a disposizione per gli interventi di Bacu Abis per un importo pari ad € 664.000,00;

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 1139 del 31/03/2020 di nomina dell'ing. Cecilia Gilardi quale Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di ricostruzione di n. 3 fabbricati siti in via della Libertà a Bacu Abis, frazione di Carbonia (Sud Sardegna);
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 3860 del 18/12/2020 con cui è stata disposta la determinazione a contrarre per l'esecuzione dei lavori per la "Ricostruzione di n. 3 fabbricati siti in via della Libertà, a Bacu Abis, frazione di Carbonia – SU (fabbricati n.8054-8058-8066). Programma di recupero abitativo dovuto a fenomeni di subsidenza - CUP J86D08000120007, delegando l'esperimento della procedura di gara alla Direzione Generale della Centrale Regionale di Committenza della Regione Autonoma della Sardegna, "Servizio Lavori";
- i lavori in oggetto sono stati ultimati in data 07/12/2023, giusto certificato di fine lavori redatto dal Direttore dei Lavori incaricato;

PREMESSO che:

- In data 19/04/2018 sono state demolite tre palazzine censite rispettivamente al foglio 38 Particelle 165 – 166 – 167 del Comune di Carbonia, in ogni palazzina erano presenti più abitazioni, intestate a differenti ditte;
- A seguito delle demolizioni è stato eseguito il tipo mappale registrato al n. 30147 del 01/04/2021 per demolizione totale che ha soppresso le particelle 165, 166 e 167 e generato le particelle 5262, 5263 e 5264;
- Sono stati registrati i Docfa in variazione per demolizione totale che hanno generato l'area urbana (F1) cointestata a tutti gli aventi diritto riportando in visura la dicitura "quote provvisorie da definire con atto legale" sull'area di sedime;
- per effetto dei documenti già approvati nella redazione del Tipo mappale e del conseguente Tipo di aggiornamento della Proprietà immobiliare urbana per accatastamento, le nuove unità

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

immobiliari costruite dovranno necessariamente essere cointestate come lo sono attualmente le aree urbane di sedime.

DATO ATTO che si rende necessario procedere alla redazione di un atto notarile di identificazione catastale con natura divisionale degli immobili ricostruiti, al fine di legarli agli atti notarile di proprietà dei singoli alloggi, con le annesse aree di pertinenza;

RILEVATA l'impossibilità di reperire personale competente interno alla Regione Sardegna in relazione all'incarico di alto grado di specializzazione da espletarsi;

CONSIDERATO che l'incarico predetto si configura quale servizio di cui all'art 56 del D. Lgs. 36/2023, comma 1, lettera h, punto 3), per il quale le disposizioni del codice non si applicano;

ACCERTATA l'inesistenza di un interesse transfrontaliero certo ai sensi dell'art. 48 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO che, dato l'importo del presente affidamento (inferiore ad € 140.000,00), per lo stesso non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 del D. Lgs n.36/2023;

RICHIAMATO l'art.62, comma 6 del D.lgs. n.36/2023, il quale 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 140.000,00 euro;

DATO ATTO che l'art.17, comma 2 del D.lgs. 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;

CONSIDERATO:

- che l'art. 52 del d.lgs. 36/2023 introduce una particolare modalità di verifica dei requisiti in capo agli operatori economici nel caso di affidamenti diretti dell'art. 50, comma 1 lett a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro; la norma infatti stabilisce che, in tali casi, gli "operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti";
- che le disposizioni applicative per regolamentare le modalità operative relative ai controlli a campione, di cui al prot. 22976 del 17/05/2024, dispongono che il campione da sottoporre al controllo è individuato nella percentuale del 10% (dieci per cento) delle dichiarazioni sostitutive di atto di certificazione/notorietà presentate nell'ambito degli affidamenti diretti operati da ciascun Servizio di importo inferiore a 40.000 euro, con arrotondamento all'unità superiore e comunque con un numero minimo di due;

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

VISTI:

- la descrizione della situazione catastale attuale redatta a cura del tecnico incaricato del riaccatastamento degli immobili oggetto di ricostruzione, Geom. Fabio Puddu, in cui vengono evidenziate le intestazioni pro indivise in capo agli undici proprietari;
- l'istruttoria a cura del RUP finalizzata all'individuazione dell'operatore economico in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, svolta mediante una indagine di mercato tra gli operatori del settore di cui alle note protocollo nn. 40550 del 02/10/2024, 40551 del 02/10/2024, 40636 del 02/10/2024, 40554 del 02/10/2024, 40552 del 02/10/2024, 40621 del 02/10/2024, 40615 del 02/10/2024, 40625 del 02/10/2024, 40624 del 02/10/2024, N.40623 del 02/10/2024, con cui è stato richiesto a n. 10 professionisti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, di voler presentare un preventivo di spesa per l'affidamento del servizio notarile di precisazione/divisione catastale per gli immobili in oggetto;

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 43205 del 18/10/2024 è pervenuta al protocollo dell'Ente il preventivo di spesa formulato dallo Studio Notarile Roberto Onano, avente sede legale in Via Ancona n. 5, nel Comune di Cagliari (CA), p. iva 02292750920, il quale ha offerto un importo pari ad € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00) comprensivi di imposte, tasse, bolli, diritti, cassa notariato, onorari notarili, IVA inclusa;
- con nota prot. n. 40640 del 02/10/2024 il notaio Corda Lamberto ha chiesto dei chiarimenti, a seguito dei quali non ha integrato la propria offerta;
- con nota prot. n. 43309 del 18/10/2024, il notaio Desogus Manuela si impegnava ad inoltrare il proprio preventivo che, però, non è mai pervenuto;
- con nota prot. n. 43207 del 18/10/2024, il notaio Federico Pavan ha chiesto dei chiarimenti, a seguito dei quali non ha integrato la propria offerta;

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha proceduto alla creazione, sulla piattaforma telematica SardegnaCAT, della RdO : rfq_449082, avente scadenza il 07/11/2024 alle ore 12:00, alla quale è stato invitato l'operatore economico Notaio Roberto Onano, P.IVA 02292750920 con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, individuato come sopra descritto;

VISTI:

- l'esito dell'istruttoria, di cui al verbale RfqReport. 449082 allegato, ritenuta adeguata e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art.1 del D. Lgs. n.36/2023, che ha consentito di individuare quale soggetto affidatario il seguente operatore economico: Notaio Roberto Onano, P.IVA 02292750920 con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, che si è dichiarato disponibile ad eseguire il servizio alle condizioni di cui agli allegati e documenti

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

trasmessi e ha presentato il preventivo lordo di € 6.500,00, che si ritiene congruo e conveniente per l'amministrazione in relazione alle attuali condizioni del mercato;

- la documentazione agli atti relativamente alle verifiche d'ufficio dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'operatore economico affidatario Notaio Roberto Onano, P.IVA 02292750920 con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, che hanno dato esito positivo, come da verbale allegato;

DATO ATTO:

- del rispetto del principio di rotazione in quanto trattasi di operatore economico non affidatario uscente di servizi analoghi;
- che il CUP riferito al presente investimento è J86D08000120007;
- che è stato acquisito il CIG B436194EFE tramite la Piattaforma dei Contratti Pubblici presso l'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici ai fini sia della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- che, ai sensi dell'art.53 comma 1 del D. Lgs. n.36/2023 la stazione appaltante non richiede la garanzia provvisoria di cui all'art.106;
- che ai sensi dell'art. 53 comma 4 del D. Lgs. n.36/2023 dati la tipologia di affidamento, la natura di servizio richiesto e considerando la limitata rilevanza economica, non si richiede la garanzia definitiva;
- 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, si potrà procedere in via anticipata dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario mediante la redazione del verbale di consegna del servizio;
- 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'articolo 18, del D.Lgs. n. 36/2023, nella forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine (attualmente 0,00 per contratti di importo inferiore ad €. 40.000,00, si veda l'Allegato I.4 al Codice);

RITENUTO congruo il preventivo formulato dallo Studio Notarile Roberto Onano;

STABILITO, ai sensi dell'art 17, comma 2, del D. LGs 36/2023 che:

- l'oggetto del servizio è la redazione di un atto notarile di identificazione catastale di n. 11 alloggi relativi alla ricostruzione di n. 3 immobili a Bacu Abis, comune di Carbonia, al fine di legarli agli atti notarile di proprietà dei singoli alloggi, con le annesse aree di pertinenza;

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

- l'importo dell'affidamento è pari a di € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00), al lordo degli oneri, dell'IVA di legge, delle imposte, delle tasse e dei diritti dovuti;
- la modalità di scelta del contraente: l'art. 56, comma 1 lettera h) del D. Lgs 36/2023 con un solo operatore economico e le motivazioni sono quelle espresse in narrativa;
- l'operatore economico affidatario è lo Studio Notarile Notaio Roberto Onano, P.IVA 02292750920 con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5;
- 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. 18 comma 1 del D.lgs n.36/2023, nella forma di lettera commerciale, a seguito dell'approvazione del presente provvedimento;
- il contratto che conseguirà all'approvazione del presente provvedimento ai sensi dell'art.55, comma 2, del D.lgs n.36/2023 non è soggetto ai termini dilatori previsti dall'art. 18 commi 3 e 4 dello stesso D.lgs n.36/2023, poiché "non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea", e sarà sottoscritto nei tempi più brevi consentiti;

DATO ATTO che si rende quindi necessario procedere con la prenotazione dell'impegno di spesa delle somme spettanti a favore del Notaio Roberto Onano, P.IVA 02292750920 con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, necessarie all'espletamento del servizio, per l'importo di euro € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00) comprensivo di imposte, tasse, bolli, diritti, cassa notariato, onorari notarili ed IVA, che trova copertura finanziaria a carico del capitolo/articolo 21004.50003 "LG 560 BACU ABIS" del Bilancio di previsione 2024 – 2026;

DATO ATTO che con riferimento al servizio in oggetto sono stati pubblicati sul sito istituzionale di AREA i dati di cui al comma 32, della legge 190/2012, ID SCHEDA n. 00002220240000125579;

RICHIAMATA la nota prot. n. 30059 del 04/08/2021 con la quale il RUP, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6bis della legge 241/1990 e ss.mm.ii., ha dichiarato, in relazione al procedimento, l'insussistenza del conflitto di interessi;

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 2024-2026;

Su proposta del Delegato del Responsabile del Procedimento;

DETERMINA

- 1) DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) DI APPROVARE la procedura di affidamento come riportata in premessa, dando atto che:

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

- l'oggetto del servizio è la redazione di un atto notarile di identificazione catastale di n. 11 alloggi relativi alla ricostruzione di n. 3 immobili a Bacu Abis, comune di Carbonia, al fine di legarli agli atti notarile di proprietà dei singoli alloggi, con le annesse aree di pertinenza;
- le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'operatore economico sono espresse in narrativa;
- l'importo dell'affidamento è pari a di € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00), al lordo degli oneri, dell'IVA di legge, delle imposte, delle tasse e dei diritti dovuti;
- la modalità di scelta del contraente: l'art. 56, comma 1 lettera h) del D. Lgs 36/2023 con un solo operatore economico e le motivazioni sono quelle espresse in narrativa;
- l'operatore economico affidatario è lo Studio Notarile Roberto Onano, con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, P.IVA 02292750920;
- 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. 18 comma 1 del D.lgs n.36/2023, nella forma di lettera commerciale;
- il contratto che consegnerà al presente provvedimento ai sensi dell'art.55, comma 2, del D.lgs n.36/2023 non è soggetto ai termini dilatori previsti dall'art. 18 commi 3 e 4 dello stesso D.lgs n.36/2023, poiché "non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea";

- 3) DI AFFIDARE all'operatore economico Studio Notarile Roberto Onano, con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, P.IVA 02292750920, il servizio in oggetto per l'importo di € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00) al netto degli oneri, dell'IVA di legge, delle imposte, delle tasse e dei diritti dovuti;
- 4) DI PRENOTARE l'impegno di spesa per l'importo € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00) comprensivo di imposte, tasse, bolli, diritti, cassa notariato, onorari notarili ed IVA, a favore dello Studio Notarile Roberto Onano, con sede in Cagliari(CA), via Ancona n. 5, P.IVA 02292750920, a valere sul capitolo/articolo 21004.50003 denominato "LG 560 Bacu Abis" del Bilancio di Previsione 2024-2026;
- 5) DI PRENOTARE l'accertamento di entrata per l'importo complessivo di € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00) a valere sul cap/art. 00001.50001 (L.560/93 a carico AREA- Carbonia) del Bilancio di Previsione in corso;
- 6) DI DARE ATTO che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio;
- 7) DI DEMANDARE al RUP 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 DARE ATTO che il RUP provvederà ad inviare le comunicazioni previste dall'art.76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016;

DETERMINAZIONE N° 4288 DEL 13/11/2024

- 9) DI INVIARE la presente determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza;
- 10) DI INVIARE la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	796	2024	50400.06.0000150 001	B436194EFE	BANCA D'ITALIA - TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO CAGLIARI	6.500,00
U	3758	2024	08022.02.2100450 003	B436194EFE	ONANO ROBERTO	6.500,00

Il Responsabile del procedimento

Cecilia Gilardi

Lì, 13/11/2024

Il Direttore del Servizio

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