

DETERMINAZIONE N° 3860 DEL 16/10/2024



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDI QUADRO PER SERVIZI DI SUPPORTO TECNICO-AMMINISTRATIVO PER LE ATTIVITA' INERENTI I PROCEDIMENTI DI GESTIONE IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DI A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE CARBONIA: ACCATASTAMENTO, VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE, REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA-EDILIZIA, RILASCIO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - Anni 2024-2026. APPROVAZIONE ED AVVIO INDAGINE DI MERCATO SU SARDEGNA CAT PER LA SELEZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLE SUCCESSIVE RDO.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12, recante "Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)", parte vigente;
- la Legge Regionale 23 settembre 2016, n. 22 recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa";
- lo Statuto dell'Azienda, adeguato alla L.R. n. 22/2016 con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 7 del 18.01.2017, ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.18/5 del 11.04.2017 e con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.04.2017;
- il Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007 e modificato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28.04.2016;
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ed in particolare gli articoli 5 e 6;

DETERMINAZIONE N° 3860 DEL 16/10/2024

- 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 15.02.2024, avente ad oggetto «Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione 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 Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 869 del 01 Marzo 2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Pusceddu le funzioni ad interim di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia;

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", ed in particolare:
 - il Titolo I – I principi generali;
 - l'articolo 11 sui contratti collettivi nazionali e di settore;
 - l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti;
 - l'articolo 15 sul Responsabile Unico di progetto;
 - l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 24 sul fascicolo virtuale dell'operatore economico;
 - l'articolo 48 sui contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
 - l'articolo 50 sulle procedure dell'affidamento e i criteri di selezione;
 - l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti;
 - l'articolo 53 sulle garanzie;
 - l'articolo 54 sull'anomalia delle offerte;
 - l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
 - l'articolo 94 e l'articolo 95 sui motivi di esclusione;
 - l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;
- il DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;

DETERMINAZIONE N° 3860 DEL 16/10/2024

- Il D. Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

PREMESSO che:

- tra le funzioni dei Servizi Territoriali Tecnici rientra la predisposizione della documentazione tecnica necessaria per l'alienazione degli immobili;
- con Determinazione del DG f.f. n.154/2017 è stata approvata una procedura standardizzata per l'alienazione degli immobili che prevede l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE e la compilazione del modulo denominato Scheda tecnica i cui dati sono reperibili attraverso attività di verifica e/o regolarizzazione catastale e urbanistico edilizia;

RILEVATO inoltre che per gli alloggi lasciati liberi dagli assegnatari, cosiddetti alloggi di risulta, occorre verificare lo stato dei luoghi, la conformità catastale, urbanistico edilizia ed eventualmente avviare la pratica di regolarizzazione dell'immobile per la successiva riassegnazione;

CONSIDERATO che sia per le istruttorie tecniche delle istanze d'acquisto pervenute al Servizio Territoriale Amministrativo, che per la riassegnazione degli alloggi occorre svolgere una serie di attività tecniche che comprendono: sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi, verifica di conformità catastale e urbanistico edilizia, attestazioni APE, regolarizzazione catastale e urbanistico edilizia;

PREMESSO inoltre:

- che tra i compiti del Servizio rientra la regolarizzazione dal punto di vista catastale degli immobili di proprietà;
- che il DL 78/2010 prevede l'obbligo per i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto, a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale;
- che il patrimonio immobiliare in capo all'Unità Territoriale di Carbonia risulta non ancora completamente accatastato o regolarizzato;
- che su parte del patrimonio abitativo sono stati realizzati lavori manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo con conseguente necessità di aggiornamento catastale degli edifici;

CONSIDERATO quindi, per quanto sopra,

- che si rende necessario provvedere al completo accatastamento degli immobili, al fine di evitare sanzioni da parte dell'Agenzia del Territorio, così come già avvenuto;
- che è necessario procedere alla regolarizzazione catastale, mediante aggiornamento dello stato dei luoghi, rilievi, riconfinazioni e redazione di frazionamento ove occorrono, inserimento in mappa e/o accatastamento di quanto esistente;

VALUTATA l'opportunità, a causa della specificità e non programmabilità delle prestazioni di cui si compone la presente procedura, di procedere mediante l'istituto dell'Accordo Quadro con un singolo operatore economico ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023;

DETERMINAZIONE N° 3860 DEL 16/10/2024

CONSIDERATO, viste le pregresse esperienze e viste le risorse finanziarie disponibili, che per gli affidamenti in oggetto, l'importo complessivo dell'accordo quadro inerente i servizi, potrà essere compreso tra somme inferiori ad € 140.000,00;

RILEVATO che per i suddetti importi di servizi:

- ricorrono i presupposti di cui all'art. 50, comma 1 lett. b) del D.Lgs. n.36/2023 a norma del quale, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, le stazioni appaltanti procedono con le seguenti modalità:
 - 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;
- la necessità di individuare, in ragione di quanto previsto dal citato art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 36/2023, gli operatori economici da invitare alle procedure per l'affidamento dei servizi di che trattasi;

CONSIDERATO che, al fine di acquisire candidature da parte degli operatori economici da invitare alle successive procedure:

- è necessario procedere con un'apposita indagine di mercato gestita con le modalità previste nell'allegato II.1 al D.Lgs. n.36/2023;
- l'art. 2, comma 1 del suddetto Allegato II.1 prevede che l'indagine di mercato è preordinata a conoscere gli operatori interessati a partecipare alle procedure di selezione per lo specifico affidamento e che tale fase non ingenera negli operatori alcun affidamento sul successivo invito alla procedura;

RITENUTO opportuno, in ragione di quanto sopra e per garantire la massima partecipazione degli operatori economici alle successive procedure, effettuare preliminarmente una indagine di mercato avente ad oggetto: "ACCORDI QUADRO PER SERVIZI DI SUPPORTO TECNICO-AMMINISTRATIVO PER LE ATTIVITA' INERENTI I PROCEDIMENTI DI GESTIONE IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DI A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE CARBONIA: ACCATASTAMENTO, VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE, REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA-EDILIZIA, RILASCIO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - Anni 2024-2026", al fine di acquisire le manifestazioni di interesse individuate tramite Rdl (Richiesta di Informazioni) sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna SARDEGNACAT, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza, di idonei operatori economici da invitare alle successive procedure di affidamento tramite RdO sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna Cat Sardegna ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett.b) della Legge 120/2020;

VISTI l'avviso di indagine di mercato, l'istanza per la manifestazione di interesse relativa alla Rdl allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

DETERMINAZIONE N° 3860 DEL 16/10/2024

STABILITO di demandare a successivi provvedimenti l'avvio delle procedure di gara e l'approvazione della documentazione tecnica e amministrativa per l'espletamento delle procedure relative alle consecutive RdO;

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'analogia misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2024-2026" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 1 del 31.01.2024, e ai sensi degli articoli 6, 7, 19 del "Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;

Su proposta del Responsabile del Settore,

DETERMINA

DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI APPROVARE l'avviso di indagine di mercato, l'istanza per la manifestazione di interesse relativa alla Rdl che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

DI DEMANDARE a successivi provvedimenti l'avvio delle procedure di gara e l'approvazione della documentazione tecnica e amministrativa per l'espletamento delle procedure relative alle consecutive RdO;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile di Settore

Carla Sacchitella

Lì, 16/10/2024

Il Direttore del Servizio

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

