

DETERMINAZIONE N° 970 DEL 11/03/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CIG: BAAAD00C53. "Incarico per la diagnosi energetica, inclusa la redazione della Relazione Tecnica ex Legge 10/91, comprendente le attività professionali volte a valutare le prestazioni energetiche di un complesso di edifici serviti da impianto di termo condizionamento condominiale, individuare le aree di miglioramento e definire interventi per l'efficienza energetica, con la stesura della documentazione tecnica richiesta dalla normativa vigente relativamente agli ALLOGGI A.R.E.A siti in VIA SUOR ANNA LUCIA a CARBONIA. Decisione a contrarre, aggiudicazione e prenotazione di impegno di spesa.

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 Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12 dicembre 2025 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026-2028" resa esecutiva con delibera della Giunta regionale n. 68/30 del 31.12.2025 avente ad oggetto «Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 65 del 12.12.2025, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.»
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*";

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 2995 del 14.07.2025 con la quale vengono conferite alla sottoscritta le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia a far data dal 15.07.2025;

VISTI:

DETERMINAZIONE N° 970 DEL 11/03/2026

- 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 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 50 sulle procedure dell'affidamento;
 - l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti
 - 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;

PREMESSO che l'impianto di riscaldamento e raffrescamento in oggetto è in uso agli alloggi siti nel Comune di Carbonia in Via Suor Anna Lucia Piredda n. 1÷87;

PRESO ATTO che con DAU n.21 del 21.05.2025 avente ad oggetto “PROGRAMMA SPERIMENTALE DENOMINATO “20.000 ALLOGGI IN AFFITTO” ALLOGGI A.R.E.A. A CANONE MODERATO VIA SUOR LUCIA CARBONIA. REGOLAZIONE CANONE DI LOCAZIONE”, visti gli atti d'ufficio concernenti la complessa situazione venutasi a creare nel complesso edilizio di che trattasi e nello specifico le istanze degli inquilini e la reale situazione in cui versano soprattutto gli impianti di raffrescamento e di riscaldamento e considerato che si rende necessario, trovare soluzioni per una completa fruibilità da parte degli utenti degli alloggi assegnati in quanto, trattandosi di alloggi il cui canone è stabilito con i parametri della legge 431/98, deve essere mantenuta l'esatta corrispondenza tra le caratteristiche e la funzionalità degli alloggi e i parametri utilizzati per il calcolo del canone di locazione si è disposto, tra l'altro, che il Direttore del Servizio Tecnico scrivente approfondisca anche mediante l'ausilio di professionisti esperti le opportunità di rendere efficienti gli impianti condominiali;

RILEVATO inoltre che con DDG n.2316 del 30.05.2025 avente ad oggetto “Regolazione canone di locazione alloggi a canone moderato, siti in Carbonia nella Via Suor Anna Lucia” si è disposto di dover dare mandato ai servizi territoriali Tecnico e Amministrativo per rideterminare il canone di locazione, in via provvisoria, con decurtazione del 30% sul canone applicato per un periodo massimo antecedente alla data di ricalcolo del canone di 24 mesi e fino alla risoluzione delle problematiche evidenziate nella relazione sulle problematiche;

CONSIDERATO che pertanto è necessario procedere con gli approfondimenti di che trattasi necessari alla risoluzione delle problematiche;

CONSIDERATO che non sono attualmente inquadrati all'interno dell'organico del Servizio scrivente figure specializzate in materia e che si deve procedere mediante affidamento a professionista esterno anche a seguito dell'esperimento senza esito favorevole della manifestazione di interesse all'interno del sistema RAS di cui alla nota prot.n.28558/2025;

CONSIDERATO che per stabilire l'importo a base dell'affidamento è stato richiesto un preventivo all'Ing. Giancarlo Casula, professionista esperto nelle materie di che trattasi, tramite nota prot.n.49610/2025;

DATO ATTO che il suddetto operatore economico è stato individuato fra i soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

ACQUISITO il preventivo dal menzionato professionista con nota prot.n.54638/2025, nella quale si richiede per la prestazione professionale l'importo di €. 15.000,00 (quindicimila/00) al netto di Inarcassa e IVA;

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;

DETERMINAZIONE N° 970 DEL 11/03/2026

- trattandosi di appalto d'importo inferiore ad € 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D. Lgs n.36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;
- l'art. 50, comma 1, let. b del D. Lgs n.36/2023 stabilisce che per gli affidamenti di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 €, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- 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;
- ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs n.36/2023, per l'appalto, peraltro già accessibile, dato l'importo non rilevante, non si ritiene applicabile la suddivisione in lotti prestazionali;
- non si rileva interesse transfrontaliero certo per importo, caratteristiche del mercato e localizzazione del servizio da eseguirsi;

VISTI:

- il progetto del servizio allegato, predisposto sulla base del quadro esigenziale contenente gli obiettivi e i fabbisogni dell'ente, articolato in un unico livello, in consonanza all'allegato I.7 del D. Lgs. n.36/2023 e composto dai seguenti documenti: Richiesta di Offerta, Disciplinare dell'affidamento, Schema di Contratto e dall'allegata modulistica;

VISTI:

- la procedura eseguita sulla piattaforma telematica regionale SardegnaCAT "AD3 - Affidamento diretto >= 5k € e < limite massimo dell'affidamento diretto" avente registro di sistema PI060222-26 attraverso la quale si è proceduto ad ottenere il CIG: BAAAD00C53;
- la documentazione agli atti relativamente alle verifiche dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'operatore economico, acquisita, ai sensi dell'art.52 del Codice, mediante attestazione con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, soggetta alle verifiche da parte della stazione appaltante come da disposizione di servizio di cui al prot.n.22976 del 17.05.2024;

DATO ATTO:

- del rispetto del principio di rotazione in quanto trattasi di operatore economico non affidatario uscente di servizi analoghi;
- che, ai sensi dell'art. 54, comma 4, del D. Lgs. 36/2023 non è richiesta la garanzia definitiva;
- 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, da corrispondersi, ai sensi del comma 10 dell'art. 18 del Codice, dall'operatore economico aggiudicatario *una tantum* al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso, che risulta esente, come stabilito dalla Tabella A dell'allegato I.4 per l'importo del presente affidamento;

DATO ATTO che, come previsto dall'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023, l'aggiudicazione è immediatamente efficace, vista la modalità di esecuzione delle verifiche per il presente affidamento;

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" e sarà sottoscritto nei tempi più brevi consentiti;

CONSIDERATO che a partire dal 01.01.2024 le stazioni appaltanti pubblicano i dati, gli atti e le informazioni secondo quanto previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo di attuazione della legge 21 giugno 2022, n. 78, e dalla delibera n. 601 del 19 dicembre 2023, con la quale l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha aggiornato e integrato la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 riguardante la trasparenza dei contratti pubblici;

DETERMINAZIONE N° 970 DEL 11/03/2026

CONSIDERATO che, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2 - Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria "Ogni procedimento amministrativo che comporta spesa deve trovare, fin dall'avvio, la relativa attestazione di copertura finanziaria ed essere prenotato nelle scritture contabili dell'esercizio individuato nel provvedimento che ha originato il procedimento di spesa";

DATO ATTO che al fine di consentire l'affidamento del servizio di cui trattasi e di assicurare la copertura finanziaria, è necessario registrare la suddetta prenotazione dell'impegno contabile per la spesa complessiva di € 19.032,00 di cui € 15.000,00 per onorari, € 600,00 per oneri contributivi al 4%, ed € 3.432,00 per IVA al 22% sul cap./art. 08021.03.1050450003 del bilancio in corso;

DATO ATTO altresì che, con provvedimenti successivi, in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessario alla esecuzione del servizio in oggetto, dunque in concomitanza col perfezionamento dell'obbligazione giuridicamente vincolante, si procederà con l'assunzione dell'impegno di spesa nell'ambito della prenotazione assunta con la presente determinazione;

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 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;

DETERMINA

per quanto in narrativa che qui si intende integralmente richiamato, esaminata l'offerta e ritenuta legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente:

1. di approvare:
 - la spesa complessiva necessaria all'espletamento del servizio dell'importo di € 19.032,00 di cui € 15.000,00 per onorari, € 600,00 per oneri contributivi al 4%, ed € 3.432,00 per IVA al 22%;
 - la procedura eseguita sulla piattaforma telematica regionale SardegnaCAT "AD3 - Affidamento diretto >= 5k € e < limite massimo dell'affidamento diretto" avente registro di sistema PI060222-26 attraverso la quale si è proceduto ad ottenere il CIG: BAAAD00C53;
2. di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n.36/2023, all'operatore economico Ing. CASULA GIANCARLO con sede in via San Tommaso d'Aquino n°12 – 09134 Cagliari, P.IVA01982510925 alle condizioni descritte nella documentazione progettuale posta a base dell'affidamento e composta da: Richiesta di Offerta, Disciplinare Tecnico Prestazionale, Schema di Contratto e dall'allegata modulistica;
3. di porre in essere tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo:
 - gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D. Lgs n.36/2023;
 - l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;
4. di procedere con la prenotazione dell'impegno di spesa, come da tabella sotto riportata, dell'importo complessivo di € 19.032,00 di cui € 15.000,00 per onorari, € 600,00 per oneri contributivi al 4%, ed € 3.432,00 per IVA al 22% sul cap./art. 08021.03.1050450003 del bilancio in corso;
5. di dare atto che, con provvedimenti successivi, in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessario alla esecuzione del servizio in oggetto, dunque in concomitanza col perfezionamento dell'obbligazione giuridicamente vincolante, si procederà con l'assunzione dell'impegno di spesa nell'ambito della prenotazione assunta con la presente determinazione;
6. di dare atto che l'affidatario è soggetto all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della legge n. 136/2010 ed è pertanto tenuto a fornire a questo Ente tutti gli elementi identificativi richiesti dalla legge, con la specificazione che il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge è causa di risoluzione immediata del contratto;

DETERMINAZIONE N° 970 DEL 11/03/2026

7. di provvedere alla stipula del contratto, nei tempi più brevi consentiti, 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, da corrispondersi, ai sensi del comma 10 dell'art. 18 del Codice, dall'operatore economico aggiudicatario *una tantum* al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso, che risulta esente, come stabilito dalla Tabella A dell'allegato I.4 per l'importo del presente affidamento;
8. di dare atto:

che ai sensi dell'allegato 4/2 al D. Lgs. 118/2011 l'obbligazione giuridica derivante dalla presente determinazione diviene esigibile nell'esercizio finanziario 2026;

che la prenotazione dell'impegno di spesa e i termini di liquidazione sopra indicati risultano compatibili con i relativi stanziamenti di bilancio di competenza e di cassa e con le regole di finanza pubblica;
9. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto;
10. di inviare la presente determinazione al Servizio Contabilità, 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	565	2026	08021.03.1050450 003	BAAAD00C53	CASULA DOTT. ING. GIANCARLO	19.032,00

Il Responsabile del procedimento

Carla Sacchitella

Carbonia, 11/03/2026

Il Direttore del Servizio

CARLA SACCHITELLA / ArubaPEC S.p.A.