

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO NOTARILE FINALIZZATO ALLA STIPULA DI ATTI DI CONVENZIONE PER CONCESSIONE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART.35, LEGGE 22/10/1971 N.865, NEI COMUNI DELLE PROVINCE DI CAGLIARI E SUD SARDEGNA. CIG 9526522EA3 - AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE, APPROVAZIONE VERBALE RDO, AGGIUDICAZIONE NON EFFICACE, IMPEGNO DI SPESA E ACCERTAMENTO IN ENTRATA

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge regionale 8 agosto 2006, n.12;
- la Legge regionale 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 dell'art. 7, comma 2 della Legge regionale 23 settembre 2016, n.22;
- il Regolamento di organizzazione dell'Azienda, approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n.132/4 del 19/4/2007 e modificato con deliberazione dell'Amministratore unico n.5 dell'8/6/2017;
- il Regolamento di contabilità dell'Azienda, approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n.23/4 del 4/7/2007 e modificato con deliberazione del Commissario straordinario n.579 del 28/4/2016;
- la delibera della Giunta regionale n. 13/45 del 15 aprile 2022 con la quale viene dato il nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 5 del 18 marzo 2022 "Bilancio preventivo 2022-2024" – Legge regionale n.14/1995 articoli 3 e 4;
- le determinazioni del Direttore generale n.662 e n.679 del 21/2/2019 con le quali sono state conferite all'ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di direttore del Servizio territoriale tecnico di Cagliari;
- la Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;

VISTO il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii., di seguito denominato D.lgs. n.50/2016, ed in particolare:

- l'articolo 29 sui principi in materia di trasparenza;
- l'articolo 30, sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
- l'articolo 31 sul ruolo e funzioni del responsabile del procedimento negli appalti;

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

- l'articolo 32 sulle fasi delle procedure di affidamento;
- l'articolo 33 sui controlli sugli atti delle procedure di affidamento;
- l'articolo 35 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti;
- l'articolo 36 sui contratti sotto soglia;
- l'articolo 37 sulle aggregazioni e centralizzazioni di committenza;
- l'articolo 80 sui motivi di esclusione;
- l'articolo 83 su requisiti di idoneità professionale;
- l'articolo 95 sui criteri di aggiudicazione;

VISTA la Legge regionale 13 marzo 2018, n.8, rubricata “*Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*”, nel testo vigente, a seguito della parziale pronuncia d'illegittimità costituzionale da parte della Corte costituzionale con la sentenza 9 luglio 2019, n.166;

VISTA la Legge 11 settembre 2020, n.120, che converte in legge, con modificazioni, il Decreto legge 16 luglio 2020, n.76, recante “*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali*” (Decreto Semplificazioni);

VISTO l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, che norma la concessione del diritto di superficie su aree destinate all'edilizia residenziale pubblica;

CONSIDERATO che:

- l'Azienda deve acquisire in diritto di superficie aree che i comuni hanno assegnato all'I.A.C.P. di Cagliari per l'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

N°	CANTIERE	COMUNE	LEGGE	BIENNIO	ALLOGGI	LOCALITA'	NOTE
1	70186	Assemini	457/1978	80-81	40	Via Riu Mannu	
2	70200	Assemini	865/1971	Art. 68a	18	Via Sardegna, 67-73	
3	70121	Assemini	513/1977		48	Via Tevere	
4	70151	Assemini	166/1975		15	Via Carife, 19-23, 18-22	atto unico
5	70106	Assemini	457/1978	78-79	18	Via Carife, 2-6	
6	19511	Assemini	865/1971	Art. 55a	30	Via Carife, 1-7	
7	70232	Furtei	457/1978	82-83	10	Via V. Ulargiu, 1-19	atto di rettifica
8	70361	Lunamatrona	457/1978	78-79	12	Via A. Segni	atto di rettifica
9	70259	Sarroch	457/1978	82-83 bis	14	Via S. Maria	atto di rettifica
10	70308	Siddi	457/1978	86-87	12	Via Grazia Deledda	atto di rettifica
11	70439	Villanovafranca	513/1977	Art. 25 5°pr.	11	Via Donizetti, 25-35/Via Frassati, 28-36	atto di rettifica

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

12	70304	Villasalto	457/1978	82-83 bis	10	Via C. Colombo, 2-12/Via dei Pini, 1-7	atto di rettifica
----	-------	------------	----------	-----------	----	--	-------------------

- le amministrazioni comunali interessate hanno comunicato di aver acquisito il diritto di proprietà delle aree in questione e quindi è possibile procedere alla costituzione dei diritti di superficie sulle citate aree in favore di questa Azienda;
- dette amministrazioni hanno altresì comunicato che vi sono elementi ostativi all'espletamento del rogito da parte dei segretari comunali, alcuni per indisponibilità degli stessi segretari ed altri inerenti i tempi che non sono compatibili con i principi di efficienza ed efficacia dei procedimenti di acquisizione, tempi che, tra l'altro, posticiperebbero le aspettative degli assegnatari ad acquistare l'alloggio;
- per le motivazioni esposte nel capoverso che precede occorre ricorrere all'esterno conferendo l'incarico professionale ad un notaio;
- l'importo medio netto di un atto notarile riguardante l'acquisizione del diritto di superficie riguardante la fattispecie dell'edilizia residenziale pubblica non eccede € 2.000, compreso di onorari, tasse e imposta di bollo. Detto importo è stato desunto da affidamenti che A.R.E.A. ha svolto negli ultimi cinque anni;

VISTE le linee guida A.N.AC. n. 4, recanti le *"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"*;

PRESO ATTO che:

- l'art.1, comma 2, lett. a), della citata Legge n.120/2020 prevede, tra l'altro, che i servizi di importo inferiore a € 139.000 devono essere affidati mediante procedura diretta, anche senza la consultazione di più operatori economici, in deroga al comma 2 dell'art.36 del D.lgs. n.50/2016;
- l'importo complessivo stimato della prestazione professionale in argomento non eccede € 24.000, quindi inferiore al limite richiamato nel capoverso precedente;
- l'articolo 1, comma 450, della Legge n. 296/2006 e ss.mm.ii. stabilisce per le amministrazioni pubbliche l'obbligo di ricorrere, per acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a 5.000 euro ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario, al mercato elettronico della pubblica amministrazione, ovvero ad altri mercati elettronici ovvero al sistema telematico messo a disposizione dalla centrale regionale di riferimento per lo svolgimento delle relative procedure;

CONSIDERATO che:

- a seguito di richiesta di offerta, R.d.O. (rfq_403812) dell'11/12/2022 con scadenza 14/12/2022, svolta sul portale Sardegna CAT della Regione Sardegna, è stato invitato a partecipare il notaio dott. Roberto Onano (c.f.: NNORRT66M27B354M - P.IVA 02292750920), iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Notarili riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, così come risulta dal verbale allegato alla presente, notaio che non è mai stato affidatario di incarichi professionali conferiti da questa Azienda;
- il citato notaio ha risposto alla richiesta presentando un preventivo di netti € 20.100,00, quindi congruo rispetto all'importo medio sopra menzionato;
- il predetto preventivo è ripartito tra i diversi atti come da tabella che segue:

N°	CANTIERE	COMUNE	LEGGE	BIENNIO	ALLOGGI	LOCALITA'	Offerta
1	70186	Assemini	457/1978	80-81	40	Via Riu Mannu	€ 2.200,00

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

N°	CANTIERE	COMUNE	LEGGE	BIENNIO	ALLOGGI	LOCALITA'	Offerta
2	70200	Assemini	865/1971	Art. 68a	18	Via Sardegna, 67-73	€ 2.000,00
3	70121	Assemini	513/1977		48	Via Tevere	€ 1.900,00
4	70151	Assemini	166/1975		15	Via Carife, 19-23, 18-22	€ 3.200,00
5	70106	Assemini	457/1978	78-79	18	Via Carife, 2-6	
6	19511	Assemini	865/1971	Art. 55a	30	Via Carife, 1-7	
7	70232	Furtei	457/1978	82-83	10	Via V. Ulargiu, 1-19	€ 1.800,00
8	70361	Lunamatrona	457/1978	78-79	12	Via A. Segni	€ 1.800,00
9	70259	Sarroch	457/1978	82-83 bis	14	Via S. Maria	€ 1.800,00
10	70308	Siddi	457/1978	86-87	12	Via Grazia Deledda	€ 1.800,00
11	70439	Villanovafranca	513/1977	Art. 25 5°pr.	11	Via Donizetti, 25-35/Via Frassati, 28-36	€ 1.800,00
12	70304	Villasalto	457/1978	82-83 bis	10	Via C. Colombo, 2-12/Via dei Pini, 1-7	€ 1.800,00
totale							€20.100,00

- per l'espletamento della citata RdO, il responsabile del settore nuove costruzioni di Cagliari ha predisposto la documentazione amministrativa di seguito elencata:
 - *"Domanda partecipazione - accettazione condizioni del servizio"*;
 - *"DGUE - Documento di Gara Unico Europeo"*;
 - *"Schema di contratto"*;
 - *"Dichiarazione anti pantouflage"*;
 - *"Dichiarazioni integrative"*;
 - *"Codice di comportamento"*;
 - *"Patto di integrità"*;
 - *"Informativa in materia di protezione dei dati personali"*;
 - *"Offerta"*;
 - *"Disciplinare di Affidamento"*;

DATO ATTO che la summenzionata R.d.O. è stata svolta nel rispetto dei principi dell'art. 30 per il quale valgono i seguenti principi e ragioni:

- il principio di economicità del procedimento è garantito in quanto l'offerta è allineata con i prezzi medi di mercato dei servizi notarili;
- il principio dell'efficacia è rispettato, perché l'affidamento del servizio è necessario per addivenire alla successiva cessione degli alloggi agli aventi diritto;

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

- il principio della tempestività è assicurato perché l'acquisizione della prestazione avverrebbe nei termini previsti per eseguire il servizio, concordemente con le tempistiche delle successive fasi di eventuale alienazione degli alloggi;
- il principio della correttezza è rispettato dalla scelta del contraente che è stato individuato senza dar luogo a posizioni di vantaggio, individuando tra più soggetti iscritti nella categoria merceologica di SardegnaCAT un operatore economico che non è mai stato affidatario di servizi analoghi a quello in argomento;
- il principio della libera concorrenza è dimostrato con il fatto che non vi sono azioni di alterazione della concorrenza, garantendo la scelta dell'operatore attraverso il rispetto della rotazione e della correttezza;
- la richiesta del preventivo ad un solo operatore economico fa venir meno il principio della non discriminazione tra più soggetti;
- il principio della trasparenza e della pubblicità viene garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 36 del D.lgs n.33/2013 nonché dall'articolo 29 del D.lgs n.50/2016;
- il principio della proporzionalità è garantito da un sistema di individuazione del contraente che non ha richiesto requisiti ed oneri eccessivi rispetto al servizio da acquisire;
- il principio della rotazione è rispettato in quanto si è ricorso alla consultazione di un operatore economico che non è mai stato affidatario di servizi simili;
- il criterio di partecipazione alla procedura di affidamento è fissato dalla Legge 120/2020 che prevede all'art.1, comma 2, lett. a) che l'affidamento diretto è disposto anche senza la consultazione di più operatori economici;

RITENUTO, per tutto quanto sopra esposto, di approvare il verbale della citata R.d.O. (rfq_403812 del 19/12/2022) e, per l'effetto, di procedere all'affidamento del servizio in questione a favore del dott. Roberto Onano;

PRESO ATTO CHE, ai sensi dell'art.32, comma 7, del D.Lgs 50/2016, l'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti, verifica che risulta essere in itinere;

RITENUTO altresì di:

- impegnare sui seguenti capitoli del Bilancio preventivo 2022+2024 come da tabella sotto riportata:

CAPITOLO/ARTICOLO	DESCRIZIONE	IMPORTO
08022.02.2100390001	Interventi lg. 457	€ 14.210,56
08022.02.2100390013	Interventi utilizz.fondi G.S. Lg. 513 art.25	€ 4.694,56
08022.02.2100490177	Legge 865/1971	€ 2.537,60
08022.02.2100490173	Legge 166/1975	€ 4.060,16
	Totale	€ 25.502,88

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

- di accertare l'importo di € 25.502,88 sul capitolo/articolo 50400.06.0000190001 del conto tesoreria acceso presso la Banca d'Italia per i finanziamenti sopra richiamati che presentano capienza;

CONSIDERATO che i corrispettivi da corrispondere al Comune di Assemini sono già stati accertati in entrata e impegnati in uscita con determinazione n. 4103 del 20/12/2022 mentre per gli altri comuni non sono stati adottati atti contabili di bilancio in quanto si tratta di atti di rettifica di convenzioni già stipulate;

VISTA la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal responsabile del settore in data 23/12/2022, allegata alla presente, concernente l'assenza di conflitto di interesse, ai sensi degli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento del personale della RAS, dell'art. 6-bis della Legge n.241/90 e dell'art.35-bis della D.Lgs. n.165/2001;

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, Legge n.241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2021-2023;

Su proposta del summenzionato responsabile unico del procedimento;

D E T E R M I N A

- di stabilire che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di approvare la documentazione amministrativa della R.d.O. avente identificativo rfq_403812;
- di approvare il verbale relativo alla R.d.O. rfq_403812 emesso il 19/12/2022;
- di affidare il servizio notarile finalizzato alla stipula delle convenzioni ex art.35 della Legge 865/1971, ai sensi dell'art.1, comma 2, lett. a) della Legge n.120/2020, al dott. Roberto Onano (c.f.: NNORRT66M27B354M - P.IVA 02292750920), iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Notarili riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, avendo offerto l'importo complessivo di € 25.502,88 di cui € 20.100,00 per onorari e rimborso spese, € 804,00 per Cassa Nazionale Notariato (4%) ed € 4.598,88 per IVA (22%);
- di dare atto che il suddetto affidamento avrà efficacia, ai sensi dell'art.32, comma 7, del D.Lgs 50/2016, dopo la positiva verifica del possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., di idoneità professionale ex art 83 comma 1 lett a) del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., di capacità tecniche e professionali ex art 83, comma 1 lett c) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. richiesti per svolgere il servizio in argomento da parte del summenzionato operatore economico. Di tale efficacia se ne darà atto con successivo provvedimento;
- di demandare al responsabile del settore nuove costruzioni di Cagliari la pubblicazione del presente provvedimento sul sito web-istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente", in adempimento agli obblighi di cui all'art. 29, comma 1, del Codice;
- di dare atto altresì che saranno inviate le comunicazioni previste dall'art. 76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016;
- di demandare al summenzionato responsabile di settore 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;
- impegnare sui seguenti capitoli del Bilancio preventivo 2022÷2024 come da tabella sotto riportata:

CAPITOLO/ARTICOLO	DESCRIZIONE	IMPORTO
-------------------	-------------	---------

DETERMINAZIONE N° 4174 DEL 23/12/2022

08022.02.2100390001	Interventi lg. 457	€. 14.210,56
08022.02.2100390013	Interventi utilizz.fondi G.S. Lg. 513 art.25	€. 4.694,56
08022.02.2100490177	Legge 865/1971	€. 2.537,60
08022.02.2100490173	Legge 166/1975	€. 4.060,16
	Totale	€. 25.502,88

- di accertare l'importo di € 25.502,88 sul capitolo/articolo 50400.06.0000190001 del conto tesoreria acceso presso la Banca d'Italia;
- di inviare la presente determinazione al Servizio contabilità, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
- di inviare la presente determinazione al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	4034	2022	08022.02.2100390 001	9526522EA3	ONANO ROBERTO	14.210,56
U	4034	2022	08022.02.2100490 177	9526522EA3	ONANO ROBERTO	2.537,60
U	4034	2022	08022.02.2100390 013	9526522EA3	ONANO ROBERTO	4.694,56
U	4034	2022	08022.02.2100490 173	9526522EA3	ONANO ROBERTO	4.060,16
E	1261	2022	50400.06.0000190 001		BANCA D'ITALIA - TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO CAGLIARI	25.502,88

Il Responsabile di Settore

Giuseppe Gavaudò

Lì, 23/12/2022

Il Direttore del Servizio

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