

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER INTERVENTI DI EMERGENZA, MESSA IN SICUREZZA E MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2025-2026 CUP J79B24000090002

Approvazione verbale di gara, aggiudicazione efficace e autorizzazione alla consegna in via d'urgenza, 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 della Giunta Regionale del 9 gennaio 2025, n. 1/3 avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 "Approvazione Bilancio di previsione 2025 - 2027". 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. 766 del 29.02.2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, a far data dal 01.03.2024;

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 l'allegato I.7;

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

- il DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;
- 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 è necessario garantire la continuità nell'esecuzione dei lavori di manutenzione degli immobili di proprietà dell'A.R.E.A. e nello specifico, quelli ricadenti nell'ambito amministrativo di competenza della Unità Territoriale di Cagliari;

che per garantire la continuità degli interventi manutentivi alla data di scadenza contrattuale è necessario aver individuato gli operatori economici ai quali affidare l'esecuzione degli interventi;

ATTESO che la necessità di interventi manutentivi e di messa in sicurezza risulta sempre più pressante, come evidenziato dal numero di richieste in costante aumento, e risulta pertanto necessario disporre con urgenza l'affidamento dei lavori in oggetto;

CONSIDERATO che l'Accordo Quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs 36/2023 e è uno strumento attraverso il quale poter procedere alla esecuzione delle manutenzioni, anche non programmate, per soddisfare le esigenze che si manifestano anche nella contingenza.

RICHIAMATA la determinazione n. 3783 del 11/10/2024 con la quale;

si è stabilito di avviare, per garantire la massima partecipazione degli operatori economici, una indagine di mercato avente ad oggetto: “ACCORDI QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A.” - SITI NEI COMUNI DI COMPETENZA DEI SERVIZI TERRITORIALI TECNICI DI CAGLIARI E CARBONIA – ANNUALITA' 2024-2026”, al fine di acquisire le manifestazioni di interesse individuate tramite RdI (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, piattaforma certificata ai sensi degli artt. 25 e 26 del d.lgs. n. 36/2023 messa a disposizione dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 4197 del 07.11.2024 con la quale l'Arch. Elisabetta Pani è stata nominata responsabile unico del progetto e l'Ing. Alessio Sarigu è stato nominato progettista dell'intervento in oggetto;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 4276 del 13/11/2024 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo e il relativo Q.T.E. complessivo dell'intervento:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
			Totale
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		331 429,00 €
a2	Costo della manodopera		240 000,00 €
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	5,00%	28 571,00 €
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)		600 000,00 €
b1	Spese tecniche e generali (relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del D.Lgs. n. 36/2023)	19,00%	114 000,00 €
	di cui contributo gara ANAC		410,00 €

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

	di cui incentivi alle funzioni tecniche previsti dall'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo l'Allegato alla Delib.G.R. n. 39/11 del 10.10.2024	2,00%	12 000,00 €
b2	Accantonamento per imprevisti	1,00%	6 000,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (B = b1 + b2)		120 000,00 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		720 000,00 €
c1	I.V.A. lavori	10,00%	60 000,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE		780 000,00 €

Si è stabilito di:

procedere, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 36/2023 mediante procedura negoziata senza bando, nel rispetto dei principi del codice, con consultazione di n. 15 operatori economici, ai fini dell'affidamento di un ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER INTERVENTI DI EMERGENZA, MESSA IN SICUREZZA E MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2025-2026, per un importo a base dell'affidamento pari a di € 600.000,00 di cui € 331.429,00 per lavori, € 240.000,00 per costo della manodopera, ed € 28.571,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

avvalersi dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023 e che il metodo prescelto è il metodo A di cui all' All. II.2 al codice;

prenotare la somma complessiva di € 780.000,00, fino a concorrenza del quadro economico dell'intervento, sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 del Bilancio pluriennale (prenotazione n. 3768/2024);

DATO ATTO che il codice di identificazione del procedimento di selezione del contraente acquisito mediante piattaforma, è il seguente: **B5A74E7FCD**;

DATO ATTO che:

- con la procedura di gara di cui sopra, in data 19/02/2025 sono stati invitati a presentare offerta per l'aggiudicazione dell'appalto di cui all'oggetto, n. 15 operatori economici, ovvero tutti quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_11731, i cui nominativi sono riportati nel documento allegato;

- entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte risultano pervenute le seguenti offerte valide:

1. ECAL COSTRUZIONI SRL
2. GEOM. GIUSEPPE ANGIUS COSTRUZIONI S.R.L.
3. I.C.E. DI MILIA SIMONE
4. IMPRESA DELPIANO
5. Impresa Giuseppe Visconti
6. Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l.
7. SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.r.l.
8. ser.lu costruzioni srl;

VISTE le note prot. n. 13450/2025, 13452/2025, 13453/2025, 13454/2025, 13455/2025 e 13456/2025 del 20/03/2025 relative alla procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D. Lgs. 36/2023, ed il relativo riscontro a mezzo SardegnaCAT;

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

CONSIDERATO che essendo pervenuto un numero di offerte superiore a 5 occorre procedere al calcolo della soglia di anomalia e all'esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023;

VISTO l'allegato calcolo della soglia di anomalia, pari al 21,346% di ribasso, dal quale risultano le seguenti offerte anomale:

Classifica	Operatore economico	Ribasso offerto Soglia 21,346
1	Impresa Giuseppe Visconti	21,717
2	IMPRESA DELPIANO	21,432
3	I.C.E. DI MILIA SIMONE	21,371

VISTO l'allegato verbale della procedura di gara in busta chiusa (RDO) RfqReport.rfq_458544 del 15/04/2025, dal quale si evince:

- l'esclusione automatica dei seguenti operatori economici:

1. Impresa Giuseppe Visconti
2. IMPRESA DELPIANO
3. I.C.E. DI MILIA SIMONE

- la seguente graduatoria finale:

Classifica	Operatore economico	Ribasso offerto
1	Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l.	21,235
2	ECAL COSTRUZIONI SRL	16,11
3	GEOM. GIUSEPPE ANGIUS COSTRUZIONI S.R.L.	14,886
4	ser.lu costruzioni srl	8
5	SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.r.l.	5,71

- l'avvenuta aggiudicazione sul portale SardegnaCAT a favore dell'operatore economico Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l. con sede legale e domicilio fiscale in Isernia, Corso Marcelli 282, P.IVA n. 00893150946;

VALUTATA la congruità dell'offerta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 110 del codice;

APPURATO che in tema di imposta di bollo, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023;

ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del d.lgs. 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulta essere il seguente: F012 – Edile: Industria e Cooperative ed equivalenti;

RITENUTO pertanto di poter aggiudicare l'accordo quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. art. 59 comma 3 del D.Lgs. 36/2023 per i lavori relativi all' ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER INTERVENTI DI EMERGENZA, MESSA IN SICUREZZA E

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2025-2026, all'operatore economico Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l. con sede legale e domicilio fiscale in Isernia, Corso Marcelli 282, P.IVA n. 00893150946, il quale ha offerto un ribasso percentuale del 21,235% sull'importo a base di gara pari a € 571.429,00 al netto degli oneri della sicurezza pari a € 28.571,00, non soggetti a ribasso, e dell' I.V.A.;

RITENUTO necessario, autorizzare la consegna dei lavori in via d'urgenza ai sensi dell'art. 50 comma 6 del codice, in quanto è necessario eseguire nell'immediato alcuni interventi indifferibili, ed impegnare pertanto l'importo contrattuale a favore dell'aggiudicatario;

DATO ATTO che l'importo contrattuale, trattandosi di un accordo quadro, risulta essere pari ad € 600.000,00 di cui € 571.429,00 al netto degli oneri della sicurezza pari a € 28.571,00 per gli oneri relativi alla sicurezza, non soggetti a ribasso, oltre € 60.000,00 per l'I.V.A. (10%), in quanto trattasi di un accordo quadro con un solo operatore economico e per il quale i singoli Ordini di Lavoro emessi sono considerati allegati al contratto di accordo quadro, che pertanto costituisce obbligazione giuridica sin dall'inizio;

DATO ATTO che, come previsto dall'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023, l'aggiudicazione è immediatamente efficace, visto l'esito positivo delle verifiche sui requisiti come da verbale allegato;

RITENUTO NECESSARIO altresì impegnare l'importo di € 410,00 quale contributo gara a favore dell'ANAC ai sensi della legge n. 266/2005 e del Decreto del Presidente del Consiglio del 20 febbraio 2023 di approvazione della delibera Anac n. 621 del 20 dicembre 2022, riguardante i contributi di autofinanziamento dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;

PRECISATO che, con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale;

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 del Bilancio pluriennale 2024/2026, che presenta la necessaria disponibilità;

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;

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 2025-2027 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

- **DI APPROVARE** le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT rfq_458544 ed il relativo verbale RfqReport.rfq_458544 del 15/04/2025, il quale viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, nonché le ammissioni ed esclusioni come sopra riportate;

- **DI APPROVARE** l'aggiudicazione avvenuta su portale SardegnaCAT, e, conseguentemente, di aggiudicare, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l' ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER INTERVENTI DI EMERGENZA, MESSA IN SICUREZZA E MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2025-2026, all'operatore economico Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l. con sede legale e domicilio fiscale in Isernia, Corso Marcelli 282, P.IVA n. 00893150946 il quale ha offerto un ribasso percentuale del 21,235% sull'importo a base di gara pari a € 571.429,00 al netto degli oneri della sicurezza pari a € 28.571,00, non soggetti a ribasso, e dell' I.V.A.;

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

- **DI DARE ATTO** che, come previsto dall'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023, l'aggiudicazione è immediatamente efficace;
- **DI DISPORRE** l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.Lgs. n. 33/2013, all'art. 1 comma 32 della Legge 190/2012 e all'art. 27 del D.Lgs. n. 36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art. 90 del D.Lgs. 36/2023;
- **DI PROCEDERE** alla stipula del contratto, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023;
- **DI DARE ATTO** che l'importo contrattuale, trattandosi di un accordo quadro con un solo operatore economico per il quale gli OdL costituiscono allegati al contratto di accordo quadro che pertanto costituisce obbligazione giuridica sin dall'inizio, risulta essere pari ad € 600.000,00 di cui € 571.429,00 al netto degli oneri della sicurezza pari a € 28.571,00 per gli oneri relativi alla sicurezza, non soggetti a ribasso, oltre € 60.000,00 per l'I.V.A. (10%);
- **DI IMPEGNARE** a favore dell'operatore economico Ing. FOGGIANO Agostino s.r.l. con sede legale e domicilio fiscale in Isernia, Corso Marcelli 282, P.IVA n. 00893150946, la somma complessiva di € 660.000,00 di cui € 600.000,00 per lavori e sicurezza ed € 60.000,00 per IVA al 10%, a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 del Bilancio pluriennale 2025/2027, come da tabella sotto riportata;
la somma di € 410,00 quale contributo gara a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192, del Bilancio;
- **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come sopra indicati;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti conseguenti;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	1437	2025	08022.02.2100490 192	B5A74E7FCD	ING. FOGGIANO AGOSTINO S.R.L.	330.000,00
U	1437	2026	08022.02.2100490 192	B5A74E7FCD	ING. FOGGIANO AGOSTINO S.R.L.	330.000,00
U	1438	2025	08022.02.2100490 192	B5A74E7FCD	AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE - ANAC	410,00

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Pani

Lì, 15/04/2025

DETERMINAZIONE N° 1613 DEL 15/04/2025

Il Direttore del Servizio

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