

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025



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 PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. NEL COMUNE DI GONNOSFANADIGA - VIA LAO SILESU - LEGGE 80/2014 - CUP J24B16000150001._ CIG B69B350EB6

Decisione a contrarre, presa d'atto esito "RdO :rfq_ 461308" approvazione verbale, aggiudicazione, 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 09 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 09 gennaio 2025, n. 1/3 "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;

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025

- 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;
- Il Piano triennale anticorruzione 2025-2027 approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 2/2025;

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;

RICHIAMATE la determinazione n. 899 del 10/03/2025 con la quale è stata nominata RUP dell'intervento in oggetto l'Ing. Federica Pinna, funzionaria del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, che pertanto svolge le funzioni di Responsabile di Progetto ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 36/2023;
la Determinazione n. 902 del 10/03/2025 con la quale è stato nominato progettista dell'intervento in oggetto l'Ing. Giovanni Congiu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari

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;
- 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 con Decreto n.23 del 23.01.2025, la Direzione Generale per la casa e la riqualificazione urbana-Div.7 del Ministero Infrastrutture e Trasporti ha approvato la rimodulazione dei Programmi di intervento di cui al DM 16.03.2015 (Linea B/2015) e D.D. n.189 del 13.11.2020 (Linea A/2020) finanziati con la Legge 80/2014, proposta da questo Servizio nel corso del 2024 per far fronte alle esigenze manifestate da codesta Azienda;

RICHIAMATA la Determinazione n. 1220 del 26/03/2025 con la quale si è provveduto a :

- approvare il progetto esecutivo di "ACCORDO 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. NEL COMUNE DI GONNOSFANADIGA - VIA LAO SILESU - LEGGE 80/2014 - CUP J24B16000150001" costituito dai seguenti elaborati:

- 01 – Relazione tecnico-illustrativa e Quadro Economico;
- 02 – Schema di contratto;
- 03 – Capitolato Speciale d'Appalto;
- 04 – Allegati al Capitolato Speciale d'Appalto;
- 05 – Elenco prezzi;

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025

- 06 – Analisi dei prezzi;
- 07 – Prime indicazioni sulla sicurezza;
- 08 – Relazione tecnica di applicazione CAM;

e dal seguente Quadro Economico:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
			Totale
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		82.360,00 €
a2	Costo della manodopera		59.640,00 €
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	5,00%	7.100,00 €
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)		149.100,00 €
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, contributo ANAC)	19,00%	28.329,00 €
	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%	2.982,00 €
b2	Accantonamento per imprevisti	8,49%	12.661,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (B = b1 + b2)		40.990,00 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		190.090,00 €
c1	I.V.A. lavori	10,00%	14.910,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE		205.000,00 €

PRESO ATTO della necessità e dell'urgenza dei lavori in oggetto, essendo gli stessi relativi alla rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi;

VISTI:

- il progetto di affidamento dei lavori 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, Capitolato Tecnico Prestazionale, Schema di Contratto e dall'allegata modulistica;

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha proceduto alla creazione, sulla piattaforma telematica SardegnaCAT, della RdO : rfq_ 461308, avente scadenza il 15/04/2025 alle ore 12:00, alla quale è stato invitato l'operatore economico . EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO SRL, codice fiscale - P.IVA n. 01696510922, con sede legale in n ELMAS Via CARLOFORTE n. 2;

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025

che l'operatore economico è stato individuato attingendo all'elenco di cui alla Rdl approvata con determinazione n. 3783 del 11/10/2024 in base alla 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 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, piattaforma certificata ai sensi degli artt. 25 e 26 del d.lgs. n. 36/2023 messa a disposizione dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;

VISTI

- l'esito dell'RdO, di cui al verbale rfqReport_rfq_461308 allegato, che individua quale affidatario il seguente operatore economico: EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO SRL, codice fiscale - P.IVA n. 01696510922, con sede legale in n ELMAS Via CARLOFORTE n. 2 che si è dichiarato disponibile ad eseguire il lavoro alle condizioni di cui al progetto come sopra predisposto, proponendo un ribasso del **9,022%** sull'importo a base di gara, 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 aggiudicatario "EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO SRL, codice fiscale - P.IVA n. 01696510922, che hanno dato esito positivo, come da verbale allegato;

RITENUTO pertanto di dover disporre l'affidamento;

CONSIDERATO che a seguito del ribasso proposto, l'importo a base dell'affidamento ammonta a complessivi **€ 149.100,00** di cui **€ 82.360,00** per lavori, **€ 59.640,00** per costo della manodopera, ed **€ 7.100,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

RILEVATO preliminarmente, come le prestazioni di cui all'oggetto, trattandosi di interventi di manutenzione da svolgersi nel comune in oggetto, non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;

RITENUTO di non suddividere l'appalto in lotti funzionali e/o prestazionali in quanto non compatibile con la tipologia dell'intervento e considerato che l'importo stimato consente la partecipazione delle micro imprese e delle piccole e medie imprese ai sensi dell'articolo ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023;

PRESO ATTO che l'art. 17, comma 1, del d.lgs. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

DATO ATTO

- del rispetto del principio di rotazione in quanto trattasi di operatore economico non affidatario uscente di servizi analoghi;

- che è stato acquisito il **CIG B69B350EB6** tramite l'accesso al Modulo ANAC del Sardegna Cat ai fini della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;

- che, ai sensi dell'art.106 del D. Lgs. n.36/2023 non sussistono particolari ragioni per richiedere la cauzione provvisoria;

- che ai sensi dell'art. 117 del D. Lgs. n.36/2023 verrà richiesta, all'atto della stipula del contratto, una cauzione definitiva pari al 5% dell'importo contrattuale;

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025

- che la stipula del contratto avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale, in esenzione del termine dilatorio; 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;

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 2024-2026 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;

Su proposta del Responsabile Unico del Procedimento;

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:

- di autorizzare l'esecuzione del contratto in via d'urgenza, ai sensi dell'art. 50, comma 6, del D.lgs. n. 36/2023;
 - di accertare la somma complessiva di €164.010,00 di sul cap./Art 40200.01.4140190007 - Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – CAGLIARI
2. di approvare:
- la spesa complessiva di € **149.100,00** di cui € **82.360,00** per lavori, € **59.640,00** per costo della manodopera, ed € **7.100,00** per oneri della sicurezza oltre a € **14.910,00** di IVA sui lavori al 10%;
 - il verbale RfqReport. rfq_461308 del CAT Sardegna, allegato al presente atto, acquisito al termine della procedura di affidamento svoltasi con RdO sul portale SardegnaCAT;
3. di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n.36/2023 all'operatore economico "EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO SRL, codice fiscale - P.IVA n. 01696510922, con sede legale in n ELMAS Via CARLOFORTE n. 2, dei lavori relativi all' "ACCORDO 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. NEL COMUNE DI GONNOSFANADIGA - VIA LAO SILESU - LEGGE 80/2014 - CUP J24B16000150001_ CIG B69B350EB6, per l'importo di € **149.100,00** di cui € **82.360,00** per lavori, € **59.640,00** per costo della manodopera, ed € **7.100,00** per oneri della sicurezza oltre a € **14.910,00** di IVA sui lavori al 10%, ed alle condizioni descritte nella documentazione progettuale posta a base dell'affidamento e composta da: Richiesta di Offerta, Disciplinare dell'affidamento, Capitolato Tecnico Prestazionale, Schema di Contratto e dall'allegata modulistica;
4. di demandare al RUP 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;
5. di impegnare la spesa complessiva di €**164.010,00** di cui € **14.910,00** per IVA al 10% con copertura sul cap./Art. 08022.02.2100490191 - interventi di recupero L.80/2014, del Bilancio pluriennale 2025-2027, esercizio 2025/2026 che presenta adeguata disponibilità, in considerazione del fatto che trattasi di Accordo Quadro;
6. di dare atto altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è **B69B350EB6**;
7. di dare atto che l'affidatario è soggetto all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli

DETERMINAZIONE N° 1917 DEL 09/05/2025

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;

8. di provvedere la stipula del contratto avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale, in esenzione del termine dilatorio;, 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;

9. di dare atto:

che ai sensi dell'allegato 4/2 al D. Lgs. 118/2011 l'obbligazione giuridica derivante dalla presente determinazione diviene esigibile negli esercizi finanziari 2024-2025 e che le liquidazioni conseguenti saranno disposte indicativamente entro il 31/12/2025;

che l'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;

10. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto;
11. di inviare la presente determinazione al Servizio programmazione, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
12. di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	825	2025	40200.01.4140190 007	B69B350EB6	REGIONE SARDEGNA ASSESSORATO LL.PP. DIREZIONE GENERALE DEI LAVORI PUBBLICI SERVIZIO EDILIZIA RESIDEN	164.010,00
U	1941	2025	08022.02.2100490 191	B69B350EB6	EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO & C.S.N.C.	113.029,39
U	1941	2026	08022.02.2100490 191	B69B350EB6	EDILIZIA LOI DI LOI FABRIZIO & C.S.N.C.	50.980,61

Il Responsabile del procedimento

Federica Pinna

Lì, 09/05/2025

Il Direttore del Servizio

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