

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ASSEMINI (CA) - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI N.15 ALLOGGI ERP IN VIA CARIFE, 18-23 - CUP COLLEGATO J59B24000270002 – APPROVAZIONE DOCUMENTO D' INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE E QTE, DECISIONE A CONTRARRE PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DEL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA NELLA FASE DELLA PROGETTAZIONE, AVVIO PROCEDURA DI AFFIDAMENTO SU SARDEGNACAT, PRENOTAZIONE IMPEGNO DI SPESA SU ESERCIZIO 2026 DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027

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 dell'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. 37 del 18/12/2024 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2025÷2027;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 1/3 del 09/01/2025, 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, concernente “Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027”. Legge regionale n.14/1995, articoli 3 e 4;

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

- la Legge regionale 15/05/1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7/08/1990, 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 D.Lgs 31/03/2023, 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”*, e ss.mm.ii. e in particolare:
 - i principi generali di cui al Titolo I;
 - articolo 14 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti;
 - l'articolo 15, sul responsabile unico del progetto;
 - l'articolo 16 sul conflitto di interesse;
 - l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - gli articoli 20 e 23 sui principi in materia di trasparenza;
 - l'articolo 45 sugli incentivi alle funzioni tecniche;
 - l'articolo 50 sulle procedure per l'affidamento;
 - l'articolo 58 sulla suddivisione in lotti;
 - l'articolo 61 sulle aggregazioni e centralizzazione delle committenze;
 - l'articolo 94, 95, 96 e 97 sui requisiti di ordine generale;
 - l'art. 100 sui requisiti di ordine speciale;
- il D.Lgs. 9/04/2008, 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 deliberazione dell'Amministratore unico n.4 del 13/02/2024 è stato proposto alla Regione - Assessorato dei LL.PP. l'autorizzazione alla programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP di Area nella misura di 43 milioni di euro a valere su gli accantonamenti previsti dalla L.R. n.7/2000 articolo 1 comma 1 lettera b) di cui 10 milioni destinati all'area di competenza del Servizio territoriale tecnico di Cagliari;
- il summenzionato Assessorato, con propria deliberazione n.4/169 del 15/02/2024, ha preso atto della citata proposta;

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

- che nell' attuazione del programma sono previsti interventi nel comune di ASSEMINI sui complessi ERP della via CARIFE, per un importo di euro 1.200.000,00 come da proposta di programma OO.PP. 2025-2027 presentato dal STTCA in data 11/02/2025 con prot. 6170;
- con determinazione n.1054 del 17/03/2025 è stato nominato responsabile unico del progetto l'ing. Giuseppe Gavaudò, funzionario dell'A.R.E.A.;

VISTO:

- il documento di indirizzo alla progettazione predisposto dal citato RUP, alla presente allegato per farne parte integrante e sostanziale, nel quale, tra l'altro, è stato evidenziato che per l'urgente consolidamento strutturale del complesso edilizio richiamato in oggetto è richiesta una particolare specializzazione nel calcolo strutturale ed è stato evidenziato altresì che l'esiguo personale dell'Azienda che la possiede, in quanto impegnato in altra attività, non può garantire i celeri tempi che si richiedono alla progettazione e che, per la stessa esigenza, non si è ritenuto di procedere alla ricognizione del personale tecnico dell'Amministrazione regionale, delle Agenzie ed enti del Sistema regione;
- che nel su citato documento sono stati stimati sia l'importo dei lavori per complessivi € 850.000,00 (al lordo della sicurezza e della manodopera e al netto dell'I.V.A.), sia l'importo della progettazione esecutiva dell'intervento in argomento con il coordinamento della sicurezza nella fase della progettazione per l'importo complessivo di € 50.779,20 al netto dei contributi previdenziali e dell'I.V.A.. Quest'ultimo importo è stato determinato applicando le tariffe derivanti dal Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 "*Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016*", così come disposto dall'allegato I.13 al Codice dei contratti;
- il suddetto documento contiene il quadro tecnico economico dell'importo complessivo di € 1.200.000 così ripartito:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
			Totale
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		408.000,00 €
a2	Costo della manodopera		272.000,00 €
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	25,00%	170.000,00 €
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)		850.000,00 €
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%	161.500,00 €
	Di cui: Quota parte AREA per incentivi alle funzioni tecniche ex art. 45 D.Lgs. n. 36/2023, pari al 75% del 2% di A		12.750,00 €

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

	Di cui: Quota parte CRC RAS per incentivi alle funzioni tecniche ex art. 45 D.Lgs. n. 36/2023, pari al 25% del 2% di A		4.250,00 €
b2	Accantonamento per imprevisti	8,00%	67.970,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (B = b1 + b2)		229.470,00 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		1.079.470,00 €
c1	I.V.A. lavori	10,00%	120.530,00 €
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE		1.200.000,00 €

DATO ATTO CHE:

- l'art. 50, comma 1, lettera b), del D.lgs. n. 36/2023 stabilisce che per l'affidamento dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, si debba procedere ad affidamento diretto, 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;
- trattandosi di affidamento 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'affidamento del servizio in oggetto;
- 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;

RITENUTO:

- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n. 36/2023, di non suddividere l'affidamento in lotti funzionali del servizio in argomento in quanto, pur potendo affidare a operatori economici distinti la progettazione esecutiva e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, l'urgenza dello svolgimento delle due prestazioni rende necessario assegnare le stesse ad un unico soggetto;
- ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs n. 36/2023, che il servizio possa essere svolto in subappalto limitatamente ai rilievi plano-altimetrici del complesso edilizio, posto che il professionista è stato selezionato per le particolari competenze in materia di consolidamento delle strutture;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., il servizio in oggetto non presenta un interesse transfrontaliero certo, considerato l'importo limitato dell'affidamento e le caratteristiche tecniche della prestazione da eseguire, oltre alla posizione geografica dell'area di cantiere;

STABILITO di procedere mediante affidamento diretto del servizio in oggetto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.lgs. n. 36/2023, tramite Richiesta di Offerta sulla piattaforma

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

SardegnaCAT, nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II e del principio di rotazione di cui all'art. 49 del suddetto decreto;

VISTA la seguente documentazione, predisposta per l'espletamento della procedura di affidamento sulla piattaforma telematica SardegnaCAT, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:

- Richiesta di Offerta (RdO);
- Disciplinare della procedura di affidamento;
- Capitolato del servizio di progettazione;
- Informativa protezione dati personali;
- Schema di contratto con dichiarazione antipantouflage;
- Istanza e dichiarazioni;
- Offerta economica;
- D.G.U.E. (in formato digitale sulla piattaforma SardegnaCAT);
- *"Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate"*, approvato con D.G.R. n. 43/7 del 29.10.2021;
- *"Patto d'integrità"*, di cui all'articolo 1, comma 17, della Legge n. 190/2012 e ss.mm.ii., quale strumento di prevenzione della corruzione, approvato e allegato alla D.G.R. n. 2/16 del 15.01.2025;

CONSIDERATO che è stato individuato l'operatore economico ing. Antonio Vincis (C.F. VNCNTN69P03G203Q - P.IVA 01991780923), con studio professionale in via San Tommaso d'Aquino, 18 – 09134 Cagliari, in possesso di pregresse esperienze idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, individuato tra gli iscritti nella piattaforma SardegnaCAT nelle categorie merceologiche AP23AB22, AP22AB22 e AP30AF22. Tali esperienze sono peraltro consultabili sul sito internet <https://www.studiovincis.net> del professionista;

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha proceduto alla creazione, sulla piattaforma telematica SardegnaCAT, della RdO: rfq_rfq_480379, avente scadenza 22/12/2025 ore 12:00, alla quale è stato invitato l'operatore economico summenzionato;

DATO ATTO CHE

- è rispettato il principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.lgs. n. 36/2023 in quanto l'operatore economico individuato non è contraente uscente di servizi analoghi;
- previa verifica positiva dei requisiti di ordine generale e speciale, si procederà all'affidamento diretto e alla conseguente stipula del contratto che avverrà mediante scrittura privata, firmata digitalmente, soggetta, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986, 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 (attualmente € 40,00 per contratti di importo uguale/superiore ad €

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

40.000,00 e inferiore ad € 150.000,00), come previsto dall'Allegato I.4 al Codice dei contratti pubblici);

- si procederà ad acquisire il Codice Identificato Gara (CIG) tramite l'accesso al Modulo ANAC della piattaforma telematica SardegnaCAT, ai fini della tracciabilità di cui alla Legge n. 136/2010 e del monitoraggio dei contratti pubblici;
- ai sensi dell'art. 53 del D.lgs. n. 36/2023 non è richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 106 del suddetto decreto;

DATO ATTO CHE:

- il finanziamento complessivo di € 1.200.000,00 è suddiviso in uscita in quota RAS al 39% sul cap./art. 08022.02.2100890001 per l'importo di € 468.000,00 e in quota AREA per la restante parte del 61% sul cap./art. 08022.02.2100890002 per l'importo di € 732.000,00;
- con determinazione n.2721 del 25/06/2025 sono state accertate in entrata sul cap./art. 40200.01.4140290001 la quota spettante alla RAS e sul cap./art. 50400.06.0000390001 la quota parte AREA negli esercizi 2025, 2026 e 2027 del Bilancio di previsione in corso;

RITENUTO per tutto quanto sopra esposto:

- di approvare il Documento d'indirizzo alla progettazione predisposto dal RUP;
- di approvare la documentazione connessa alla Richiesta di Offerta sopra citata;
- di dare atto che la citata R.d.O. è in itinere;
- di prenotare i seguenti impegni di spesa sul Bilancio di previsione corrente per l'importo complessivo del servizio in oggetto pari a € 64.428,65 di cui € 50.779,20 per onorari, € 2.031,17 per contributi previdenziali (4%) ed € 11.618,28 per I.V.A. (22%) secondo la seguente ripartizione:
 - quota RAS sul capitolo/articolo 08022.02.2100890001 per l'importo di € 25.127,17 sull'esercizio 2026;
 - quota AREA sul capitolo/articolo 08022.02.2100890002 per l'importo di € 39.301,48 sull'esercizio 2026;

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'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 2/2025, 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 unico del progetto, ing. Giuseppe Gavaudò, il quale ha ravvisato la propria competenza ed attestato l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, mediante dichiarazione, alla presente allegata, ai sensi e per gli effetti dell'art 6 bis, L. n. 241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2025 ÷ 2027 approvato con la D.A.U. n.2 del 31/01/2025;

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

Tutto ciò premesso

DETERMINA

- di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- di decidere a contrarre l'affidamento diretto, ai sensi dell'art.50, comma 1, lett.b) del Codice dei contratti, il servizio di ingegneria e architettura relativo alla progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza nella fase della progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale del complesso edilizio di n.15 alloggi ERP in via Carife, 18÷23 nel comune di Assemini (CA);
- di approvare:
 - il Documento d'indirizzo alla progettazione predisposto dal RUP e il relativo QTE;
 - la Richiesta di Offerta (RdO), il Disciplinare e la modulistica della procedura di affidamento, elencati in premessa, il Capitolato del servizio di progettazione, lo Schema di contratto con la dichiarazione antipantouflage, necessari per l'espletamento della suddetta procedura sul mercato elettronico SardegnaCAT, per formarne parte integrante e sostanziale;
- di dare atto, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023, che:
 - l'oggetto dell'affidamento è il servizio di "progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale del complesso edilizio di n.15 alloggi E.R.P. in via Carife, 18÷23 nel comune di Assemini (CA)";
 - l'operatore economico invitato alla suddetta RDO è l'ing. Antonio Vincis (C.F. VNCNTN69P03G203Q - P.IVA 01991780923), con studio professionale in via San Tommaso d'Aquino, 18 – 09134 – Cagliari (CA);
 - all'esito positivo della verifica dei requisiti di ordine generale e speciale, da parte del RUP, si procederà ad affidare l'incarico in questione al summenzionato professionista e alla successiva sottoscrizione del contratto;
 - la procedura di affidamento è la Richiesta di Offerta (RdO rfq_rfq_480379) su SardegnaCAT, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023, mediante la consultazione diretta di un unico operatore economico finalizzata all'affidamento diretto del servizio in oggetto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b del D.lgs 36/2023;
 - la spesa complessiva è stimata in € 64.428,65 di cui € 50.779,20 per onorari e spese, € 2.031,17 per gli oneri previdenziali di legge al 4% ed € 11.618,28 per I.V.A. (22 %);
 - le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'operatore economico sono espresse nelle motivazioni del presente provvedimento;
 - la stipula del contratto avverrà mediante scrittura privata, firmata digitalmente, 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 ed è 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

DETERMINAZIONE N° 5819 DEL 22/12/2025

dall'origine (attualmente € 40,00 per contratti di importo uguale/superiore ad € 40.000,00 ed inferiore a € 150.000,00 come previsto dall'Allegato I.4 al Codice dei contratti pubblici);

- il contratto che consegnerà successivamente all'affidamento, ai sensi dell'articolo 55, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023, non è soggetto ai termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, del suddetto decreto;
- 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;
- di dare atto altresì che saranno inviate le comunicazioni previste dall'art. 90, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023;
- di prenotare i seguenti impegni di spesa sul Bilancio di previsione corrente per l'importo complessivo del servizio in oggetto pari a € 64.428,65 secondo la seguente ripartizione:
 - quota RAS sul capitolo/articolo 08022.02.2100890001 per l'importo di € 25.127,17 sull'esercizio 2026;
 - quota AREA sul capitolo/articolo 08022.02.2100890002 per l'importo di € 39.301,48 sull'esercizio 2026;
- di inviare la presente determinazione al Servizio contabilità, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
- di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3718	2026	08022.02.2100890 001			25.127,17
U	3719	2026	08022.02.2100890 002			39.301,48

Il Responsabile del procedimento

Giuseppe Gavaudò

Li, 22/12/2025

Il Direttore del Servizio

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