

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CIG BAFD0F851B - "SERVIZIO TECNICO DI SUPPORTO ALLE ATTIVITA' ISTRUTTORIE INERENTI I PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI COMPETENZA DELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI" – Determina a contrarre, aggiudicazione e prenotazione 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, 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.51 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 Legge Regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., "*Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- 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*" (nel seguito per brevità "*Codice*");
- la Determinazione del Direttore Generale n. 766 del 29/2/2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, a far data dall'1/3/2024;

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

- la Deliberazione 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, concernente “Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027”. Legge regionale n.14/1995, articoli 3 e 4;

VISTO 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” (nel seguito per brevità “Codice”), 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 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
- l’articolo 24 sul fascicolo virtuale dell’operatore economico;
- l’articolo 25 sulle piattaforme di approvvigionamento digitale;
- 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:

- tra le funzioni dei Servizi Territoriali tecnici di A.R.E.A., è prevista anche quella di predisporre la documentazione tecnica necessaria per l’alienazione degli immobili di proprietà dell’Ente;
- con Determinazione del Direttore Generale f.f. n.154 del 25/1/2017 è stata approvata una procedura standardizzata per il procedimento di alienazione degli immobili che prevede, per ciascun immobile oggetto di vendita, l’acquisizione dell’attestato di Prestazione Energetica (APE) e la compilazione del modello denominato “Scheda tecnica”, i cui dati sono reperibili attraverso attività di verifica e/o regolarizzazione catastale ed urbanistica-edilizia;

RILEVATA la necessità, sulla base delle istanze di acquisto già pervenute in capo al Servizio Territoriale Amministrativo di Cagliari e dei dati registrati negli anni precedenti, di prevedere lo svolgimento, entro l’anno corrente, di verifiche tecniche per circa sessanta alloggi e di un numero congruo di prestazioni volte a regolarizzare eventuali difformità catastali ed urbanistiche edilizie;

ACCERTATO che il personale tecnico impiegato nel Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, sebbene qualificato, risulta impossibilitato a svolgere in modo ottimale tutte le attività summenzionate, perché impegnato in altre attività istituzionali;

PRESO ATTO della mancata disponibilità del personale interno all’Azienda e al Sistema Regione a svolgere le prestazioni tecniche suddette, come da riscontro alla procedura di ricognizione avviata con prot. n.43669 del 7/10/2025;

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

VALUTATO quindi necessario procedere con l'individuazione di un operatore economico al fine di acquisire le prestazioni tecniche necessarie allo svolgimento delle istruttorie inerenti i procedimenti di alienazione degli immobili aziendali;

RICHIAMATA la Determinazione n.4592 del 4/11/2025, con la quale il funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari ing. Alessandra Collu, è stata nominata responsabile unica del progetto per l'affidamento e l'esecuzione del servizio in oggetto, con funzione di Direttore dell'esecuzione del servizio ai sensi dell'articolo 114 del Codice;

DEFINITE le caratteristiche del servizio richiesto e specificato, sulla base delle esigenze della stazione appaltante e delle risorse attualmente destinabili allo scopo, che il contratto in esame avrà termine il 31 dicembre 2026 e importo stimato inferiore ad euro 40.000,00;

RILEVATO che per un servizio sì definito, ricorre la fattispecie dei contratti di cui all'articolo 50, comma 1 lett. b) del Codice, che dispone che per servizi e forniture di importo inferiore ad euro 140.000,00 si debba procedere con l'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;

CONSIDERATO che:

- l'Allegato I.1 del Codice definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come *“l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice”*;
- l'articolo 62, comma 1 del Codice dispone che tutte le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo non superiore alle soglie previste per gli affidamenti diretti;
- l'articolo 25, comma 2 del Codice, stabilisce che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzino le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici;
- ai sensi dell'articolo 58 del Codice, l'appalto non è suddivisibile in lotti in quanto, per il modesto importo del servizio, il valore di ciascun lotto non risulterebbe adeguato a garantire l'interesse a partecipare da parte degli operatori economici;

RICHIAMATO l'articolo 17 del Codice che recita:

- al comma 1, *“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.”*;

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

- al comma 2, *“In caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 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.”*;

ATTESO che il mercato elettronico dell'Amministrazione Regionale, denominato Sardegna CAT, istituito con L.R. n.3/2008 e regolamentato con la D.G.R. n.38/12 del 30/9/2014, consente l'indizione e la gestione di affidamenti diretti “senza negoziazione”, là dove la stazione appaltante decida di gestire la trattativa con l'operatore economico fuori dalla piattaforma e di impiegare quest'ultima esclusivamente per l'acquisizione del CIG della procedura e per usufruire dell'interoperabilità con la Piattaforma dei Contratti Pubblici;

RITENUTO OPPORTUNO, in considerazione della tipologia del servizio e in osservanza ai principi di risultato, buon andamento, efficienza, efficacia ed economicità di cui all'articolo 1 del Codice, procedere alla consultazione informale di più operatori economici esternamente alla piattaforma Sardegna CAT;

VISTI i preventivi di spesa presentati da tre operatori economici, acquisiti dal RUP in sede di consultazione informale e conservati agli atti;

VALUTATO meritevole di accoglimento, in quanto più congruo e conveniente per la stazione appaltante, il preventivo di spesa presentato su elenco prezzi dall'operatore economico Geom. Fabio Cuccu, c.f. CCCFBA80P11B745X, p.iva 03305360921, avente sede legale nel Comune di Carbonia, in p.zza Marmilla snc – 09013, registrato al prot. n. 8556 del 23/2/2026;

STABILITO, sulla base delle esigenze della stazione appaltante, dei prezzi offerti dal geom. Fabio Cuccu e delle risorse attualmente destinabili al servizio, che il contratto in esame avrà termine il 31 dicembre 2026 e importo pari ad euro 30.408,00, di cui euro 29.960,00 per le prestazioni, euro 1.448,00 per oneri contributivi (5%), con esenzione IVA avendo il professionista accesso al regime fiscale forfettario;

STABILITO, in ragione di quanto sopra, di procedere mediante affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lett. b) del Codice, ad un solo operatore economico tramite procedura di “affidamento diretto senza negoziazione” sulla piattaforma Sardegna CAT, individuato sulla base delle specifiche esigenze della stazione appaltante e nel rispetto dei principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato come disposti agli articoli 1, 2 e 3 del Codice;

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha indetto la procedura di “affidamento diretto senza negoziazione” del “SERVIZIO TECNICO DI SUPPORTO ALLE ATTIVITA' ISTRUTTORIE INERENTI I PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI COMPETENZA DELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI” sulla piattaforma telematica Sardegna CAT, acquisendo il CIG BAFD0F851B e consultando la Piattaforma dei Contratti Pubblici (PCP) per l'accesso ai documenti contenuti all'interno del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE);

VISTI i documenti contrattuali (schema di contratto, disciplinare descrittivo e prestazionale, codice di comportamento, codice etico e patto di integrità) predisposti dal RUP e sottoscritti dal professionista per presa visione e accettazione;

CONSIDERATO che:

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

- l'importo massimo del servizio è stato stabilito in euro 30.408,00, di cui euro 29.960,00 per le prestazioni, euro 1.448,00 per oneri contributivi (5%), esente IVA;
- per contratti di importo inferiore ad euro 140.000 non sussiste l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'articolo 37 del Codice;
- l'importo del contratto trova copertura nei fondi disponibili sul cap./art. 08021.03.10501.90010 "Certificazioni tecniche immobili Cagliari", del bilancio corrente;

RICHIAMATO l'articolo 99 del Codice che stabilisce che la stazione appaltante verifichi l'assenza delle cause di esclusione automatiche e non automatiche, il possesso dei requisiti di partecipazione e di ordine speciale, attraverso la consultazione del fascicolo virtuale dell'operatore economico e degli altri documenti allegati dall'operatore economico, nonché tramite l'interoperabilità con la piattaforma digitale nazionale dati e con le banche dati delle pubbliche amministrazioni;

DATO ATTO che:

- è rispettato il principio di rotazione di cui all'articolo 49 del Codice, non risultando il geom. Fabio Cuccu contraente uscente di alcun contratto di carattere analogo, affidato dal Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari;
- l'operatore economico è in possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, come attestato dal RUP nel verbale del 25/3/2026, allegato al presente provvedimento;
- l'operatore economico prescelto è in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- l'operatore economico sarà soggetto agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii, e che in caso di mancato adempimento, è stabilita con specifica clausola la risoluzione immediata del contratto;
- ai sensi dell'articolo 53, comma 4 del Codice, la sottoscrizione del contratto è subordinata all'accensione, da parte dell'operatore economico aggiudicatario, di una garanzia definitiva da costituirsi sotto forma di cauzione o di fidejussione, con le modalità previste dall'articolo 106, pari al 5 per cento dell'importo contrattuale, come stabilito all'articolo 53, comma 4 del Codice;
- il contratto verrà stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b) del Codice, in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD), di cui al D.Lgs. n.82/2005, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
- il suddetto contratto, ai sensi di quanto disposto nell'All. I.4 - Tabella A, del Codice, non sarà soggetto al pagamento dell'imposta di bollo in quanto di importo inferiore a 40.000,00 euro;
- ai sensi dell'articolo 55 del Codice, 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;

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

DATO ATTO che il codice identificativo dell'affidamento, acquisito tramite la piattaforma telematica dei contratti pubblici è CIG BAFD0F851B;

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'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2026 - 2028" approvato con Delibera dell'Amministratore Unico di A.R.E.A. n.3 del 3/2/2026, e ai sensi degli articoli 6, 7 e 19 del "*Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna*", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 68/15 del 31 dicembre 2025;

SU PROPOSTA del responsabile unico del progetto, ing. Alessandra Collu la quale ha ravvisato la propria competenza ed attestato l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 bis, Legge n. 241/1990 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2026 – 2028" approvato con la D.A.U. n.3 del 3/2/2026;

DETERMINA

1. DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

2. DI APPROVARE:

- la spesa complessiva per l'affidamento del contratto in oggetto, pari ad euro 30.408,00, di cui euro 29.960,00 per le prestazioni, euro 1.448,00 per oneri contributivi (5%), esente IVA;

- i documenti contrattuali, in particolare il disciplinare descrittivo prestazionale e lo schema di contratto;

3. DI PROCEDERE all'affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lett. b) del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n.36, del "SERVIZIO TECNICO DI SUPPORTO ALLE ATTIVITA' ISTRUTTORIE INERENTI I PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI COMPETENZA DELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI" all'operatore economico Geom. Fabio Cuccu, c.f. CCCFBA80P11B745X, p.iva 03305360921, avente sede legale nel Comune di Carbonia, in p.zza Marmilla snc – 09013, per un importo pari ad euro 30.408,00, di cui euro 29.960,00 per le prestazioni, euro 1.448,00 per oneri contributivi (5%), con esenzione IVA avendo il professionista accesso al regime fiscale forfettario;

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 articoli 20 e 23 del Codice;

5. DI PROCEDERE a prenotare, in attesa della stipula del contratto, l'importo complessivo dell'affidamento, pari ad euro 30.408,00 sul cap./art. 08021.03.10501.90010 "Certificazioni tecniche immobili Cagliari", del bilancio corrente;

6. DI DARE ATTO che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è BAFD0F851B;

7. DI DARE ATTO altresì che l'affidatario è soggetto agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii, e che in caso di mancato adempimento è stabilita con specifica clausola la risoluzione immediata del contratto;

DETERMINAZIONE N° 1365 DEL 30/03/2026

8. DI PROVVEDERE alla stipula del contratto mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato, ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b) del Codice, con esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo, come disposto per i contratti di importo inferiore ai 40.000,00 euro;

9. DI INVIARE la presente determinazione, per gli adempimenti di competenza, al Servizio Contabilità, Bilancio e, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	1333	2026	08021.03.1050190 010	BAFD0F851B		30.408,00

Il Responsabile del procedimento

Alessandra Collu

Lì, 30/03/2026

Il Direttore del Servizio

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