

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO PER L'AFFIDAMENTO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI ASCENSORI DEGLI EDIFICI ERP DI AREA NELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI. CUP: J97I25000030005.

Prenotazione e decisione a contrarre

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 15 febbraio 2024, n. 4/163 avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 30 del 22.12.2023 "Approvazione Bilancio di previsione 2024 - 2026". 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*";
- La legge regionale 13/11/1998, n. 31 Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025

uffici della Regione;

- Il DPR 16 aprile 2013 n. 62/2013 regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.lgs. 165/2001.
- Il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.43/7 del 29/10/2021
- Il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con DAU n. 2/2025.

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 dei contratti pubblici"
- 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;
- Il Regolamento di cui al decreto del Presidente della repubblica 30 aprile 1999, n.162, attuazione della direttiva 2014/33/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, relativa agli ascensori e ai componenti di sicurezza nonché l'esercizio degli ascensori, montacarichi e servoscala;
- il Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

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;

VISTA la Determinazione n.4408 del 24.10.2025 con la quale viene adottata la variazione compensativa n.80/2025 del bilancio di previsione 2025-2027.

PRESO ATTO delle risorse destinate al servizio territoriale di Cagliari al capitolo di spesa 08022.02.2100490212 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE CAGLIARI per un importo di euro 275.000,00;

CONSIDERATO che pervengono numerose esigenze di intervento di manutenzione straordinaria negli ascensori degli edifici che spesso determinano il fermo impianto e non garantiscono l'accessibilità agli alloggi da parte degli inquilini in situazioni di limitata e/o impedita autonomia deambulatoria.

CONSIDERATO che l'Accordo Quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs 36/2023 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.

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4833 del 14/11/2025 con la quale l'Ing. Valentina Carboni è stata nominata Responsabile Unico del Progetto e l'Ing. Claudia Loddo è stata nominata progettista dell'intervento in oggetto;
 - determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5443 dell'11/12/2025 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dell'ACCORDO QUADRO PER L'AFFIDAMENTO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI ASCENSORI DEGLI EDIFICI ERP DI AREA NELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI. CUP: J97I25000030005 composto 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;
 - 06 – Analisi dei prezzi;
 - 07 – Prime indicazioni sulla sicurezza;
 - 08 – Relazione tecnica di applicazione CAM;
- e che presenta il seguente quadro dell'importo complessivo di euro 275.000,00:

QUADRO TECNICO-ECONOMICO			
	descrizione attività		Totale
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		117.000,00 €
a2	Costo della manodopera (40% lavori + manodopera)	40%	78.000,00 €
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso (5% lavori + manodopera)	5%	9.750,00 €
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)		204.750,00 €
b1	Spese tecniche e generali (relative alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità) - stima	17,19%	35.192,50 €
b2	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% di A	4.095,00 €
b3	Accantonamento per imprevisti (art. 5, co. 2 Allegato I.7)	5,00%	10.237,50 €
b4	contributo gara ANAC (Delibera contributi n. 598/2024, art. 2)		250,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (B = b1 + b2 + b3 + b4)		49.775,00 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		254.525,00 €
c1	I.V.A. (lavori su a1 e a2)	10,00%	20.475,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-
C	CONTRIBUTI PER LEGGE (c1 + c2)		20.475,00 €
COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE			275.000,00 €

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

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025

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;

APPURATO che trattandosi di appalto di importo superiore ai € 150.000,00 e inferiore a € 1.000.000,00, l'art.50, comma 1, lett c) del D.lgs n.36/2023 stabilisce che per tali affidamenti si debba procedere alla procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori;

CONSIDERATO che l'importo a base dell'affidamento ammonta a complessivi di **€ 204.750,00** di cui € 117.000,00 per lavori, € 78.000,00 per costo della manodopera ed € 9.750,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre a € 20.475,00 per I.V.A al 10% e che pertanto è possibile selezionare l'operatore economico aggiudicatario mediante procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lett. c), nel rispetto dei principi del codice, con consultazione di almeno 5 operatori economici, ove esistenti;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: esecuzione degli interventi manutentivi sugli impianti ascensori, piattaforme elevatrici, servoscala presenti nei fabbricati ERP dell'unità territoriale di Cagliari per le annualità 2026 / 2027 mediante stipula di un accordo quadro di lavori della durata di 24 mesi con unico operatore;

Importo stimato del contratto: € 204.750,00 di cui € 117.000,00 per lavori, € 78.000,00 per costo della manodopera, ed € 9.750,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, 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;

Modalità di scelta del contraente: procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. "c" del Codice, delegata alla Centrale Regionale di Committenza R.A.S. con invito rivolto ad almeno 5 operatori economici selezionati tra quelli che avranno aderito ad apposita manifestazione di interesse attraverso la piattaforma SardegnaCAT;

Criteri per la selezione degli operatori economici da invitare: l'invito sarà trasmesso ad almeno 5 operatori in possesso della qualifica OS4 selezionati mediante estrazione casuale tra quelli che avranno aderito alla manifestazione di interesse;

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025

Criterio per la selezione del contraente: ai sensi dell'art. 50, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, il criterio di selezione del contraente è quello del prezzo più basso;

Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura, a cui si rinvia;

DI DARE ATTO altresì che il Codice Identificativo di Gara (CIG), sarà acquisito mediante piattaforma di approvvigionamento digitale a cura della C.R.C. RAS

CONSIDERATO che, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2 - Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria, "Ogni procedimento amministrativo che comporta spesa deve trovare, fin dall'avvio, la relativa attestazione di copertura finanziaria ed essere prenotato nelle scritture contabili dell'esercizio individuato nel provvedimento che ha originato il procedimento di spesa";

RILEVATA la necessità di disporre la prenotazione dell'impegno contabile sul capitolo/articolo 08022.02.2100490212 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE CAGLIARI ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 275.000 pari all'intero quadro economico dell'intervento, come da tabella sotto riportata;

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 approvato con delibera dell'Amministratore Unico n.2/2025, e ai sensi del Art. 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 n. 43/7 del 29/10/2021;

SU PROPOSTA del Responsabile unico del Progetto Ing. Valentina Carboni:

DETERMINA

1. DI STABILIRE:

- che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di cui trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:
 - Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: esecuzione degli interventi manutentivi sugli impianti ascensori, piattaforme elevatrici, servoscala presenti nei fabbricati ERP dell'unità territoriale di Cagliari per le annualità 2026 / 2027 mediante stipula di un accordo quadro di lavori della durata di 24 mesi con unico operatore;
 - Importo stimato del contratto: € 204.750,00 di cui € 117.000,00 per lavori, € 78.000,00 per costo della manodopera, ed € 9.750,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - Forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, 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;
 - Modalità di scelta del contraente: procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. "c" del Codice, delegata alla Centrale Regionale di Committenza R.A.S. con invito rivolto ad almeno 5 operatori economici selezionati tra quelli che avranno aderito ad apposita manifestazione di interesse attraverso la piattaforma SardegnaCAT;

DETERMINAZIONE N° 5724 DEL 18/12/2025

- Criteri per la selezione degli operatori economici da invitare: l'invito sarà trasmesso ad almeno 5 operatori in possesso della qualifica OS4 selezionati mediante estrazione casuale tra quelli che avranno aderito alla manifestazione di interesse;
 - Criterio per la selezione del contraente: ai sensi dell'art. 50, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, il criterio di selezione del contraente è quello del prezzo più basso;
 - Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura, a cui si rinvia
2. **DI PROCEDERE alla prenotazione della** spesa complessiva di **€ 275.000,00** sul capitolo sul capitolo/articolo 08022.02.2100490212 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE CAGLIARI del Bilancio pluriennale 2025/2027 come da tabella sotto riportata;
 3. **DI STABILIRE** che ai fini del contratto conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle richiamate in narrativa e comunque comprese nella documentazione della procedura regolante il rapporto tra le parti;
 4. **DI DARE ATTO** altresì che il Codice Identificativo di Gara (CIG), sarà acquisito mediante piattaforma di approvvigionamento digitale a cura della C.R.C. RAS;
 5. **DI DARE ATTO** che, con provvedimento successivo, si procederà con l'assunzione degli impegni di spesa relativi all'intervento nell'ambito della prenotazione assunta con la presente determinazione;
 6. **DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto;
 7. **DI INVIARE** la presente determinazione al Servizio contabilità, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
 8. **DI INVIARE** la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3688	2025	08022.02.2100490 212			275.000,00

Il Responsabile del procedimento

Valentina Carboni

Lì, 18/12/2025

Il Direttore del Servizio

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