

DETERMINAZIONE N° 1256 DEL 24/03/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: 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 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"

DETERMINAZIONE N° 1256 DEL 24/03/2026

- 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 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;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico n. 5443 dell'11 dicembre 2025 con cui veniva approvato il progetto esecutivo dell'affidamento in oggetto

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n.5724 del 18/12/2025 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 in cui si dava atto di voler delegare l'espletamento della procedura di gara per la selezione dell'operatore economico mediante procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. "c" del Codice alla Centrale Regionale di Committenza;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 17 del D.lgs 36/2023 e dell'allegato I.3, art 1, primo periodo, i documenti iniziali di gara devono essere pubblicati per gli appalti di lavori entro tre mesi dall'approvazione del progetto;

DATO ATTO che con nota di protocollo 6909 del 12/02/2026 la Direzione generale della Centrale Regionale di committenza comunicava che poteva accogliere la richiesta di espletamento della gara se inserita all'interno di una ricognizione complessiva dei fabbisogni di tutta l'Azienda andando a costituire una dilatazione dei tempi di pubblicazione della documentazione di gara oltre il termine stabilito dal Codice,

CONSIDERATA perciò la necessità di provvedere alla procedura di affidamento direttamente e non per il tramite della Centrale di Committenza.

VISTI l'art. 70 del DLgs 36/2023 sulle procedure di scelta del contraente per l'aggiudicazione degli appalti pubblici e relativi presupposti, e l'art. 71 che disciplina lo svolgimento delle procedure aperte;

VISTO l'art. 107 comma 3 del Codice che stabilisce che nelle procedure aperte, la stazione appaltante può disporre negli atti di gara che le offerte siano esaminate prima della verifica dell'idoneità degli offerenti, c.d. meccanismo di "inversione procedimentale";

RITENUTO che la scelta dell'utilizzo di una procedura aperta con applicazione dell'art. 107 comma 3 sia coerente con il principio del risultato di cui all'art. 1 e con il principio dell'accesso al mercato di cui all'art. 3 garantendo al contempo la massima partecipazione alla gara e una riduzione dei tempi procedurali;

RITENUTO necessario, al fine dell'avvio della procedura aperta, apportare modifiche agli elaborati 01 – Relazione tecnico-illustrativa e Quadro Economico e 02 – Schema di contratto, del progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5443 dell'11/12/2025 senza alterare l'importo del quadro economico complessivo di euro 275.000,00 che si conferma come segue:

DETERMINAZIONE N° 1256 DEL 24/03/2026

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 €

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.

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

DATO ATTO che alla preventiva spesa si farà fronte con fondi disponibili sul Capitolo 08022.02.2100490212 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE CAGLIARI per un importo di euro 275.000,00;

DATO ATTO che

- ai sensi del citato art. 17, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di cui trattasi in epigrafe 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, oltre a € 20.475,00 per I.V.A al 10%;
- 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

DETERMINAZIONE N° 1256 DEL 24/03/2026

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 aperta ai sensi dell'art. 71 e articolo 107, comma 3 del Codice espletata internamente attraverso la piattaforma SardegnaCAT;
- Criterio per la selezione del contraente: il criterio di selezione del contraente è quello del prezzo più basso applicabile per appalti di lavori e servizi standardizzati;
- Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura, a cui si rinvia;

DATO ATTO che il Codice Identificativo di Gara (CIG), sarà acquisito mediante piattaforma di approvvigionamento digitale SardegnaCAT

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 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;

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

DETERMINA

che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI PROVVEDERE all'individuazione dell'Operatore Economico per la conclusione dell'Accordo Quadro PER L'AFFIDAMENTO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI ASCENSORI DEGLI EDIFICI ERP DI AREA NELL'UNITA' TERRITORIALE DI CAGLIARI. CUP: J97I25000030005, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs 36/2023;

DI APPROVARE gli elaborati 01 – Relazione tecnico-illustrativa e Quadro Economico e 02 – Schema di contratto del progetto esecutivo;

DI STABILIRE:

che il presente procedimento è finalizzato alla conclusione di un contratto di Accordo Quadro 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 aperta ai sensi dell'art. 71 e articolo 107, comma 3 del Codice espletata internamente attraverso la piattaforma SardegnaCAT;

Criterio per la selezione del contraente: il criterio di selezione del contraente è quello del prezzo più basso applicabile per appalti di lavori e servizi standardizzati;

DETERMINAZIONE N° 1256 DEL 24/03/2026

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

DI DARE ATTO che alla preventiva spesa si farà fronte con fondi disponibili sul Capitolo 08022.02.2100490212 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE CAGLIARI per un importo di euro 275.000,00;

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,

DI CONFERMARE la presente determinazione ad integrazione della precedente n. 5724 del 18/12/2025.

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.

Il Responsabile del procedimento

Valentina Carboni

Lì, 24/03/2026

Il Direttore del Servizio

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