

Servizio Edilizia Regionale, Flussi informativi e contrattualistica

LETTERA DI INVITO

TRASMESSA ESCLUSIVAMENTE TRAMITE SARDEGNA CAT
(piattaforma SardegnaCAT)

CUP: J28E22000290005 CIG: BA9F1D579F

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO ai sensi dell'Allegato II.1, svolta tramite la nuova Piattaforma CAT Sardegna per la scelta degli operatori economici da invitare alla Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei lavori di:

“ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO INTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA CESARE BATTISTI 6 – CAGLIARI”

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA
RENDE NOTO

Che l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, Servizio Edilizia Regionale, Flussi informativi e contrattualistica, come disposto con determinazione del Direttore del Servizio n. 788 del 27/02/2026 intende effettuare una indagine di mercato, avente ad oggetto **“ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO INTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA CESARE BATTISTI 6 – CAGLIARI”**, al fine di acquisire manifestazioni di interesse individuate tramite Richiesta di Informazioni sulla nuova piattaforma Mercato Elettronico della RAS SardegnaCAT, nel rispetto dei principi di cui al D.Lgs. n. 36/2023, di idonei operatori economici da invitare alla successiva procedura di affidamento tramite RdO sulla piattaforma Mercato Elettronico della RAS SardegnaCAT ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 36/2023.

Il presente avviso non costituisce invito a partecipare all'affidamento ed è da intendersi come mero procedimento preselettivo che non comporta né diritti di prelazione o preferenze, né impegno o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati che per l'amministrazione procedente.

Con il presente avviso non è, pertanto, indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale, paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggio, o altre classificazioni di merito.

L'A.R.E.A., per ragioni di sua esclusiva pertinenza, si riserva di interrompere in qualsiasi momento, di modificare o annullare in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dare seguito alla successiva procedura di affidamento o anche di modificarne le modalità attuative o sostituirle con altri procedimenti, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici interessati. Fermo restando la predetta facoltà, si procederà con l'affidamento anche in presenza di una sola domanda ritenuta valida.

L'Amministrazione si riserva, all'atto dell'indizione della successiva ed eventuale procedura di affidamento dei lavori, la possibilità di individuare ulteriori requisiti per la partecipazione alla procedura di affidamento.

L'amministrazione si riserva inoltre la possibilità di utilizzare la presente manifestazione di interesse per successive procedure analoghe che dovessero rendersi necessarie.

Resta inteso che la manifestazione d'interesse non costituisce prova del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti per l'affidamento dei lavori che dovranno essere di nuovo dichiarati dagli interessati ed accertati dall'A.R.E.A. in occasione del successivo procedimento di affidamento.

1. Stazione Appaltante

Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa – Servizio Edilizia regionale, Flussi informativi e contrattualistica – via Cesare Battisti, 6 - CAP 09123 – Cagliari (CA) - e-mail: area@area.sardegna.it – pec: area@pec.area.sardegna.it - sito istituzionale: www.area.sardegna.it

2. Denominazione e tipo di affidamento

Acquisizione di manifestazione di interesse tramite Rdl sul Cat Sardegna per l'affidamento da effettuarsi ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 36/2023 dei lavori di: **“ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO INTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA CESARE BATTISTI 6 – CAGLIARI”** al fine di individuare gli operatori economici da invitare alla successiva RDO che si svolgerà nel mercato elettronico “SardegnaCAT”.

3. Vocabolario Comune per gli appalti e categoria del servizio

L'affidamento si compone delle seguenti prestazioni come sotto elencate:

Descrizione attività – CODICE ALBERO MERCEOLOGICO SardegnaCAT

- OG1 (PREVALENTE)

Lavori di importo fino a 258.000,00 euro (Attestazione SOA Prima Classifica)

- OS 28 (SUBAPPALTABILE, SCORPORABILE)

Lavori di importo fino a 258.000,00 euro (Attestazione SOA Prima Classifica)

- OS 30 (SUBAPPALTABILE, SCORPORABILE)

Lavori di importo fino a 258.000,00 euro (Attestazione SOA Prima Classifica)

CPV: 45400000-6 Lavori di completamenti degli edifici – (PREVALENTE)

CPV: 44115000-9 Impianti per edifici

CUP: J28E22000290005

4. Oggetto e tipologia dell'intervento

La procedura di gara per l'affidamento dei lavori in oggetto si svolgerà tramite richiesta d'offerta sul predetto portale. L'importo complessivo dei lavori, ricadenti nelle sottostanti categorie, è:

Lavorazione	Categoria	Classifica	Qualifica obbligatoria	Importo (€)	%	Prevalente/Scorporabile	Subappalto
Edifici civili e industriali	OG1	I	Sì	106.073,06	54,88%	Prevalente	No
Impianti termici e di condizionamento	OS28	I	Sì	39.204,92	20,28%	Scorporabile	Sì
Impianti interni elettrici, telefonici, radiofonici	OS30	I	Sì	47.995,20	24,83%	Scorporabile	Sì

Di cui:							
Costo manodopera				47.142,00			
OO.SS.				4.255,94			
Totale				197.529,12	100%		

Non saranno ammesse offerte in aumento.

Alla luce del parere MIT n. 2154 del 19/07/2023 e della Delibera ANAC n. 528 del 15/11/2023, quest'ultima contenente la lettura sistematica e costituzionalmente orientata delle diverse disposizioni del Codice dei contratti pubblici in materia, si dà atto che il costo della manodopera costituisce una componente dell'importo posto a base dell'affidamento e che, pertanto, l'offerta economica formulata dall'Esecutore del contratto in sede di procedura di affidamento comprende i costi della manodopera.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 120, comma 9, del D.Lgs. 36/2023, qualora si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'Appaltatore sarà tenuto ad eseguirle alle stesse condizioni previste nel contratto originario.

Il valore globale stimato dell'appalto, comprensivo del cosiddetto "quinto d'obbligo" è pertanto pari a € 237.034,94 al netto di IVA come da seguente tabella:

Importo a base d'asta	€ 193.273,18
Importo della sicurezza	€ 4.255,94
Importo massimo quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento	€ 39.505,82
<u>Valore globale stimato</u>	<u>€ 237.034,94</u>

Le categorie richieste per la partecipazione sono: categoria **OG1 classifica I (prevalente)**, categoria **OS28 classifica I (scorporabile a qualificazione obbligatoria)** **OS 30 classifica I (scorporabile a qualificazione obbligatoria)**

Per le categorie OS28 e OS30 la qualificazione può essere dimostrata anche con la qualificazione in OG11.

Le categorie specificate nella Tabella A dell'allegato II. 12 del D.lgs. n. 36/2023 sono eseguibili direttamente dall'aggiudicatario solo se in possesso della relativa adeguata qualificazione. In caso contrario l'offerente sarà tenuto a subappaltare le predette lavorazioni. Nel caso il concorrente non si avvalga della dichiarazione di subappalto necessario, l'offerente è obbligato a raggrupparsi con un soggetto qualificato.

Per la Categoria OG1 classifica I, in assenza di requisito, è possibile partecipare in forma associata e/o in avvalimento.

Per la categoria OG1 non è previsto subappalto, per ragioni di salute e sicurezza dei lavoratori, in considerazione del fatto che le lavorazioni si svolgono all'interno di un fabbricato destinato a ufficio con ricezione di pubblico.

Per la categoria OS28 e OS30 classifica I, in assenza di requisito è possibile partecipare in forma associata. I lavori inerenti tale categoria devono essere obbligatoriamente svolti da un'impresa qualificata. In caso di assenza del requisito è possibile ricorrere al Subappalto cosiddetto Qualificante o Necessario come di seguito specificato. **Non è previsto il subappalto cosiddetto "a cascata"**, per ragioni di salute e sicurezza dei lavoratori, in considerazione del fatto che le lavorazioni si svolgono all'interno di un fabbricato destinato a ufficio con ricezione di pubblico.

Il soggetto partecipante dovrà inoltre essere in possesso, per l'esecuzione dei lavori, dell'abilitazione all'installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti di cui all'articolo 1, lettere a), b), c), d), e), del **Decreto n. 37/2008** e ss.mm.ii. In alternativa le lavorazioni oggetto di abilitazione possono essere subappaltate.

Il pagamento delle prestazioni contrattuali avverrà **a misura**. Il pagamento delle prestazioni contrattuali sarà sottoposto agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136.

L'appaltatore avrà diritto a:

- un'anticipazione del 20% (venti per cento), ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., da corrispondere all'appaltatore entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prestazione anche nel caso di consegna dei lavori o di avvio dell'esecuzione in via d'urgenza, ai sensi dell'articolo 17, commi 8 e 9;
- pagamenti in acconto, in corso d'opera, ogni qual volta il suo credito, al netto del ribasso d'asta e delle prescritte ritenute, raggiunga la cifra di stabilità nella successiva RDO.

Sono previste penali per inadempimento o di adempimento parziale degli obblighi contrattuali.

5. Tipologia dei lavori

L'intervento oggetto della procedura di gara trova copertura finanziaria sul Capitolo 21012 Art. 00004 del Bilancio di previsione 2026-2028 di AREA.

La presente procedura è interamente svolta tramite la piattaforma telematica accessibile all'indirizzo, <https://www.sardegnaecat.regione.sardegna.it>

Il luogo di esecuzione dei lavori è il Comune di Cagliari.

Il progetto esecutivo è stato approvato con determinazione n° 5785 del 19/12/2025 del Direttore del Servizio Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica ed è allegato al presente invito.

Per l'individuazione delle lavorazioni previste si rimanda agli elaborati progettuali approvati con la Determinazione di cui sopra, consultabili nella sezione "Allegati" dalla Rdl.

Il tipo di intervento è definito nella relazione tecnico illustrativa e nel capitolato speciale d'appalto. Si raccomanda attenta lettura dei documenti tecnici.

La durata prevista dell'appalto è pari a 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna. È fatta salva la possibilità della stazione Appaltante di consegnare i lavori in via d'urgenza.

6. Modalità di selezione degli inviti

Come previsto dal citato art. 50 comma 1 lett. c), questo Servizio intende consultare almeno 5 operatori economici. Nel caso in cui, in esito alla pubblicazione del presente avviso, dovessero pervenire più di cinque manifestazioni di interesse, questo Servizio procederà ad invitare alla procedura negoziata fino a un massimo di dieci operatori.

La procedura si svolgerà sul portale www.sardegnaecat.it tramite RDO (Richiesta di Offerta) ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del Codice secondo la procedura negoziata senza bando previa consultazione di massimo dieci operatori economici che hanno manifestato interesse. Nell'ipotesi in cui pervenga un numero di manifestazioni di interesse superiore a 10 (dieci), si procederà a stilare un elenco decrescente sulla base della classifica SOA della categoria OG1, dalla più alta a quella più bassa, da cui saranno individuati:

- n. 2 operatori con la classifica SOA OG1 più elevata, oltre i parimerito;
- n. 6 operatori posizionati nella mediana dell'elenco, oltre i parimerito;
- n. 2 operatori con la classifica SOA OG1 più bassa, oltre i parimerito;

Se al termine del primo passaggio, il numero degli operatori fosse ancora superiore a dieci, si procederà a ordinare i parimerito per possesso, in proprio, delle ulteriori SOA nelle categorie OS30 e OS28, da cui verranno invitati i primi 2, i 6 posizionati nella mediana e gli ultimi 2.

Qualora, invece, non fosse raggiunto un numero di operatori pari a cinque, questo Servizio si riserva la facoltà di procedere all'implementazione dell'elenco, scegliendo a suo insindacabile giudizio altri operatori idonei che non hanno manifestato interesse o la cui richiesta sia pervenuta oltre i termini.

Si precisa che il criterio sopra elencato non costituisce in alcun modo requisito di accesso alla procedura negoziata, essendo finalizzato alla sola selezione degli operatori da invitare alla citata procedura. L'affidamento avverrà secondo quanto previsto dall'art. 50, comma 1 c) del D.Lgs. n. 36/2023, mediante procedura da esperire tramite RdO (Richiesta di Offerta) sulla piattaforma della Regione Sardegna SardegnaCAT con aggiudicazione ad un solo operatore economico sulla base del criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50 comma 4 del Codice dei contratti pubblici.

L'appalto verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di sottoporre a verifica un'offerta che, in base anche ad altri ad elementi, ivi inclusi i costi della manodopera, appaia anormalmente bassa.

7. Soggetti ammessi / Requisiti

Possono partecipare alla manifestazione di interesse tutti gli operatori economici come definiti dall'articolo 65 del Codice dei contratti pubblici, per i quali non sussistono i motivi di esclusione individuati dall'articolo 94 e successivi del D.lgs. 36/2023, qualificati per la categoria OG1, in possesso dei requisiti indicati nel presente avviso.

I soggetti partecipanti devono essere abilitati, al momento della presentazione della manifestazione di interesse, e al momento dell'invito alla RDO, alla Piattaforma di e-procurement nuovo portale "SardegnaCAT".

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice dei contratti pubblici.

Ai sensi dell'art. 67, comma 4, i consorzi di cui agli articoli 65, comma 2, lettere c) e d), del Codice dei contratti pubblici che intendono eseguire le prestazioni tramite i propri consorziati sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

Ai fini del rispetto del principio di rotazione degli affidamenti di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 36/2023, sono esclusi dalla partecipazione alle successive RDO i contraenti uscenti nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nella stessa categoria di opere affidata dal Servizio.

Saranno ammessi a partecipare alla procedura negoziata i soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023, in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza delle cause di esclusione previste dagli art. 94, 95, 97 e 98 del D.lgs. 36/2023;
- iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice, ai sensi dell'articolo 100, comma 3
- attestazione - in corso di validità - di qualificazione nelle categorie OG1 (classifica I o superiore), rilasciata da società (SOA) regolarmente autorizzata;

Per la qualificazione nella categoria OS28 e OS 30 si rimanda a quanto detto al paragrafo 4.

La verifica della sussistenza dei requisiti di ammissione sarà verificata in sede di affidamento.

Si specifica che al personale dipendente impiegato nell'appalto delle opere in oggetto sarà applicato il contratto collettivo F012 – CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative di cui all'archivio del CNEL (Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro).

8. Procedura e criterio di selezione del contraente

Trattandosi di un appalto non avente interesse transfrontaliero, la stazione appaltante procederà alla scelta del contraente sulla base del criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara determinato al netto del costo della manodopera e degli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza. Ai sensi dell'articolo 54 comma 1 del Codice, in caso di offerte ammesse pari o superiori a cinque, verranno automaticamente escluse le offerte superiori alla soglia di anomalia, determinata con l'applicazione del metodo A.

L'appalto è costituito da un unico lotto poiché si è 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 58 del d.lgs. 36/2023.

Si comunica fin d'ora che, in considerazione della peculiarità del sito, in sede di RdO **NON** verrà richiesto il **sopralluogo**.

9. Termine per l'invio della richiesta di invito

Gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti nel presente Avviso possono presentare la propria "richiesta di invito", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, firmata digitalmente dal legale rappresentante conforme all'Allegato 1, a partecipare alla successiva fase della procedura negoziata, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 11:00 del giorno 18/03/2026**, pena la irricevibilità dello stesso.

10. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii, secondo quanto riportato nell'apposita scheda informativa allegata al presente Avviso.

11. Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso e negli altri documenti allegati e ad integrazione delle disposizioni in essi contenute, si fa espresso rinvio alla normativa vigente in materia.

12. Altre informazioni

La manifestazione di interesse alla partecipazione alla procedura di selezione dovrà pervenire entro la data e l'ora fissata nella piattaforma Sardegna CAT compilando e inviando il modulo di richiesta invito tramite la stessa piattaforma – RDI.

Ai sensi delle disposizioni del Codice il presente Avviso è pubblicato:

- sul sito istituzionale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, nella sezione "Amministrazione trasparente" e sulla Banca dati nazionale di contratti pubblici BDNCP (art. 2 , comma 2 All.II.1 del Codice).

Ulteriori informazioni possono essere richieste al RUP Ing. V. Madama, attraverso la piattaforma nuovo portale SardegnaCAT: sezione messaggistica

IL RUP

Dott. Ing. V. Madama

Il Dirigente del Servizio

Dott. Ing. Giulio Barca