

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026



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

DIREZIONE GENERALE SERVIZIO PER L'EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CUP J22F15000110002 CIG B71660996A - Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei lavori di: "Restauro del muro di confine e realizzazione delle murature di sostegno delle aree esterne - Fase 2" sito in Via Vittorio Veneto n. 28 a Cagliari - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO ART. 122 DLGS 36/2023

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTA la L.R. 8 agosto 2006 n. 12 e la L.R. 23 settembre 2016 n. 22;

VISTO lo Statuto approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017;

VISTO il Regolamento di Organizzazione approvato con delibera dell'Amministratore Unico n.51 del 08.06.2017;

VISTO il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del C.d.A. n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n.579/DCS del 28.04.2016;

VISTA la determinazione del Direttore Generale n. 1780 del 28/04/2025 con la quale l'Ing. Giulio Barca è stato inquadrato nel ruolo di dirigente dell'Azienda e al quale sono state assegnate con decorrenza 29/04/2025 le funzioni di Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica;

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 2024-2026 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 68/15 del 31/12/2025;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12/12/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026-2028";

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 68/30 del 31/12/2025 avente ad oggetto "Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore unico n. 65 del 12.12.2025, "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028". 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. e in particolare:

l'articolo 1, sul principio del risultato;

l'articolo 2, sul principio della fiducia;

l'articolo 5, sul principio di buona fede e di tutela dell'affidamento;

l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti;

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

l'articolo 15, sul Responsabile Unico di 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 50 sulle procedure per l'affidamento;

l'articolo 62 sulle aggregazioni e centralizzazioni di committenza;

l'articolo 94, 95, 96 e 97 sui requisiti di ordine generale;

l'art. 104, sull'avvalimento;

l'art. 119, sul subappalto;

l'art. 122, sulla risoluzione;

l'art. 124, sull'esecuzione dei lavori nel caso di procedura di insolvenza o di impedimento alla prosecuzione dell'affidamento con l'esecutore designato;

l'allegato II.14 e in particolare, gli artt. 3 e 10;

VISTO il D. Lgs. 81/2008;

VISTA la Legge 190/2012;

CONSIDERATO che tra gli interventi edilizi derivanti da commesse esterne sulla base di specifiche convenzioni vigenti risulta compreso l'intervento "Linea c3 - Demolizione e ripristino muro di sostegno compendio immobiliare via Vittorio Veneto – Cagliari - € 300.000,00";

VISTA la D.G.R. n° 38/11 del 28/06/2016 e la D.G.R. n° 47/23 del 25/09/2018 che ampliano l'intervento, comprendendo anche il muro a confine con la Villa Satta, integrando l'importo complessivo fino a 450.000 euro;

VISTA la D.G.R. n° 26/11 del 25/07/2023 con cui l'intervento in oggetto è stato rimodulato, incrementando l'importo di euro 121.000, per un totale complessivo di euro 571.000,00;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Centrale di Committenza n° 2070 del 12/06/2017, con cui viene nominato Responsabile del procedimento per lo svolgimento di tutti gli adempimenti necessari per l'intervento Linea c3 - Demolizione e ripristino muro di sostegno compendio immobiliare via Vittorio Veneto – Cagliari, indicato in oggetto, il Funzionario ingegnere Vanna Madama, in forza al Servizio;

CONSIDERATO che con Determinazione n. 3044 dell'11 novembre 2020, e con nota del SIS prot. 34423 del 27 novembre 2020, è stato approvato lo Studio di prefattibilità dell'intervento in oggetto, in cui si prevede l'affidamento del servizio di ingegneria e architettura relativo alla "Progettazione di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione" relativo alla "Demolizione e ripristino muro di sostegno e muro di confine con la villa Satta del compendio immobiliare via Vittorio Veneto;

RICHIAMATA la Determinazione n° 881 del 31 marzo 2021 con cui si è disposta l'efficacia dell'aggiudicazione a favore dell'operatore economico "RTP Ing. Gianfranco Corda" per l'incarico di Progettazione di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione" fasi 1 e 2;

RICHIAMATA la Determinazione n. 1756 del 23/04/2025 con cui si è proceduto all'approvazione del Progetto Esecutivo;

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

DATO ATTO che le risorse necessarie saranno attinte dal capitolo di spesa 10504 art. 00010 del Bilancio 2026-2028, che presenta disponibilità;

RILEVATO che nel programma delle OO.PP. 2025-2027 approvato con DAU n.12 del 08/04/2025 l'intervento in oggetto ha acquisito il CUI L03077790925202300040;

RICHIAMATA la Determinazione n. 2288 del 30/05/2025 con cui si è disposto di svolgere un'indagine di mercato mediante Rdl (Richiesta di Informazioni) sulla piattaforma di mercato elettronico SardegnaCAT della R.A.S., finalizzata all'individuazione di almeno cinque operatori economici da invitare alla procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023, denominata: AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO ai sensi dell'Allegato II.1, svolta tramite Rdl - Piattaforma CAT Sardegna per la scelta degli operatori economici da invitare alla RdO relativa alla Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei lavori di: "Restauro del muro di confine e realizzazione delle murature di sostegno delle aree esterne - Fase 2" sito in Via Vittorio Veneto n. 28 a Cagliari";

DATO ATTO che per l'avviso di cui sopra è stato acquisito per il tramite del Modulo ANAC della Piattaforma Sardegna CAT il seguente CIG: B71660996A;

RICHIAMATA la Determinazione n. 3050 del 17/07/2025 con cui si è disposto di indire una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera c), del D.lgs. n. 36/2023 e di alla RdO avente per oggetto "Restauro del muro di confine e realizzazione delle murature di sostegno delle aree esterne - Fase 2" sito in Via Vittorio Veneto n. 28 a Cagliari" i 10 operatori individuati tramite la Rdl rfi_12645 tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura, come risultante dagli atti della stessa;

CONSIDERATO che in data 17 luglio 2025 è stata pubblicata l'RdO rfq_465153 sul portale Sardegna CAT avente scadenza il 17 settembre 2025 alle ore 13:00;

DATO ATTO che entro il termine stabilito sono pervenute n. 2 offerte dagli operatori economici come da verbale di cui al prot. 41244 del 02/10/2025, agli atti dell'amministrazione, di seguito riportati:

Fornitore	P.IVA
SAGISIM S.R.L	03079370841
Tecno Proget S.r.l.	05638840826

RICHIAMATA la Determinazione n. 4010 del 03/10/2025 con cui si è disposta l'esclusione dell'operatore economico SAGISIM srl, avente sede in Favara (AG) via Siracusa n. 19, P.Iva 03079370841, in quanto, a seguito di estrazione degli operatori iscritti o richiedenti iscrizione presso la Prefettura di Agrigento, aggiornati alla data del 26/09/2025, l'operatore non risultava presente nei suddetti elenchi;

RICHIAMATA la Determinazione n. 4341 del 22/10/2025 con cui si è provveduto all'annullamento ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90, del provvedimento di esclusione dell'operatore economico SAGISIM SRL, avente sede in Favara (AG) via Siracusa n. 19, P.Iva 03079370841, in quanto, con nota prot. 43820 del 20/10/2025 la Prefettura di Agrigento ha comunicato ad AREA che l'operatore SAGISIM srl aveva inoltrato in data 21/07/2023 richiesta di iscrizione negli elenchi white list e ha provveduto ad aggiornare l'elenco delle richiedenti, allegato alla presente, da cui si evince che la SAGISIM srl, ha presentato domanda di iscrizione con data di presentazione dell'istanza il 21/07/2023;

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

DATO ATTO che a seguito dell'apertura delle buste economiche degli operatori le offerte presentate risultano le seguenti:

Fornitore	Ribasso offerto
SAGISIM S.R.L	26,994%
Tecno Proget S.r.l.	21,674%

RICHIAMATA la Determinazione n. 5215 del 03/12/2025 con cui si è provveduto all'approvazione dei verbali di gara sopra richiamati e si è disposta l'aggiudicazione dei lavori di "Restauro del muro di confine e realizzazione delle murature di sostegno delle aree esterne - Fase 2" sito in Via Vittorio Veneto n. 28 a Cagliari" all'operatore economico SAGISIM srl via Siracusa n. 19 – Favara (AG) P.IVA 03079370841 per l'importo € 164.862,97 oltre gli oneri per la sicurezza di euro 3.205,01, per un totale di euro 168.067,98 oltre l'IVA di legge, per un totale di euro 205.042,94;

RICHIAMATA la nota prot. 51631 del 03/12/2025 con cui sono stati comunicati gli esiti dell'aggiudicazione agli operatori economici, ai sensi dell'art. 90;

RICHIAMATA la nota prot. 51730 del 03/12/2025 con cui è stato richiesto all'operatore SAGISIM srl la trasmissione dei documenti necessari ai fini della stipula del contratto;

RICHIAMATA la nota prot. 54095 del 18/12/2025, rettificata dalla nota prot. 54300 del 19/12/2025 con cui ai sensi dell'art. 104 comma 9 sono state trasmesse le comunicazioni relative all'affidamento all'ausiliaria TF Servizi srl, e con cui si è dato atto che, in considerazione del fatto che il termine dei 30 giorni per la stipula del contratto ai sensi dell'art. 18 comma 2 lettera a) e art. 55, sarebbe ricaduto in un giorno di chiusura aziendale e della concomitanza di giorni festivi, tale scadenza è prorogata di giorni sei, con scadenza il 12/01/2026;

RICHIAMATE le note:

- Prot. 555 del 09/01/2026 con cui, alla luce della mancata trasmissione dei documenti richiesti con nota prot. 51730 del 03/12/2025, si è sollecitata la suddetta trasmissione e si è indicato il termine del 12/01/2026 come termine perentorio;
- Prot. 617 del 12/01/2026 con cui l'operatore ha inviato la garanzia definitiva e la dichiarazione sulla tracciabilità dei flussi finanziari, oltre all'imposta di bollo in modalità non conforme;
- Prot. 748 del 12/01/2026 con cui si è richiesto il versamento dell'imposta di bollo in modalità conforme alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- Prot. 985 del 13/01/2026 con cui è stata trasmessa la disposizione di pagamento dell'F24 relativo all'imposta di bollo assolta;
- Prot. 1285 del 15/01/2026 con cui si è comunicata la presenza di un DURC "in verifica" presso il portale INPS che non consente la stipula del contratto per la mancanza di permanenza dei requisiti di cui all'art. 94 comma 6 e si invita l'operatore al monitoraggio della propria situazione contributiva;

DATO ATTO che a seguito di emissione di DURC regolare prot. INAIL_52250292 del 05/01/2026 scadenza 05/05/2026 si è provveduto alla stipula del contratto, firmato dall'operatore in data 21/01/2026 e dal sottoscritto Dirigente in data 22/01/2026;

RICHIAMATA la Determinazione n. 242 del 27/01/2026 con cui si è disposto l'impegno di spesa n. 99/2026 a favore dell'operatore SAGISIM srl per l'importo contrattuale di euro 168.067,98, oltre IVA di legge, per un totale di euro 205.042,94;

RICHIAMATA la nota prot. 3401 del 27/01/2026 con cui è stata richiesta la documentazione

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

obbligatoria propedeutica alla consegna dei lavori in tema di avvalimento (art. 104 D. Lgs. 36/2023), subappalto qualificante (art. 119 d. Lgs. 36/2023), sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008), CAM (DM 256/2022) e polizza "CAR" (art. 117 comma 10 d. lgs. 36/2023) ponendo come termine per la consegna il giorno 10/02/2026 ai fini della verifica da parte della Stazione Appaltante e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione e al rispetto delle tempistiche di cui all'art. 3 dell'allegato II.14;

RICHIAMATE la nota prot. 6787 del 12/02/2026 con cui si è preso atto della mancata consegna della documentazione richiesta, con la sola eccezione della polizza "CAR", trasmessa per le vie brevi e si è assegnato come termine perentorio per la consegna il giorno 16/02/2026, ai fini dell'applicazione dell'art. 122 del codice dei contratti;

RICHIAMATA la nota prot. 8168 del 19/02/2026 con cui si è comunicato l'avvio del procedimento di risoluzione contrattuale ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. 36/2023, con cui si è ricostruito il procedimento e si sono contestati i seguenti inadempimenti:

- mancata trasmissione del Piano Operativo di Sicurezza, in violazione dell'art. 101 del D.Lgs. 81/2008, che impone la consegna con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'avvio dei lavori per le verifiche di congruenza;
- mancata trasmissione della documentazione relativa al subappalto, in violazione dell'art. 119, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, che prevede l'invio del contratto almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione;
- mancata dimostrazione della effettiva disponibilità delle risorse dell'ausiliaria e dell'individuazione del subappaltatore, con conseguente impossibilità di verificare la capacità esecutiva dell'operatore nelle categorie OS21 e OG2;
- comportamento non collaborativo, caratterizzato dalla totale assenza di comunicazioni anche ai fini di eventuali richieste di chiarimenti o proroghe;

con conseguenze sull'esecuzione contrattuale di seguito espresse:

- l'impossibilità di autorizzare il subappalto nei termini normativi;
- l'impossibilità di effettuare le verifiche di congruenza del POS previste dal D.Lgs. 81/2008;
- l'impossibilità di verificare la disponibilità delle risorse umane e tecniche necessarie;
- l'impossibilità di procedere alla consegna dei lavori entro il termine di 45 giorni dalla stipula del contratto, con scadenza l'8 marzo 2026.

DATO ATTO che tale situazione integra un grave inadempimento contrattuale, rendendo materialmente impossibile la consegna dei lavori nei termini previsti dall'art. 3 dell'Allegato II.14 del Codice dei contratti pubblici e compromettendo il corretto perseguimento del risultato nonché il rapporto fiduciario tra le parti;

DATO ATTO che con la nota prot. 8168 del 19/02/2026 si è comunicato formalmente l'avvio del procedimento di risoluzione del contratto per grave inadempimento, ai sensi dell'art. 122 del D. Lgs. 36/2023, assegnando un termine di 15 giorni per la presentazione delle controdeduzioni scritte e documentate, avente scadenza il 06/03/2026, e con l'indicazione che, decorso inutilmente tale termine, ovvero in caso di esito negativo del contraddittorio, questa Stazione Appaltante avrebbe proceduto alla risoluzione del contratto, con conseguente escussione della garanzia definitiva, segnalazione agli organi competenti per le valutazioni in ordine all'affidabilità dell'operatore economico e affidamento dell'appalto mediante scorrimento della graduatoria ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 36/2023;

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

DATO ATTO che:

- alla data del 06/03/2026 e successivamente fino alla data odierna l'operatore SAGISIM srl non ha fatto pervenire alcuna controdeduzione né ha prodotto la documentazione richiesta, nonostante le reiterate richieste, il sollecito, la diffida con termine perentorio e la formale comunicazione di avvio del procedimento di risoluzione;
- la documentazione richiesta costituisce presupposto indispensabile per la consegna del cantiere e l'avvio dei lavori, in quanto attiene:
 - o agli adempimenti in materia di sicurezza (POS impresa e POS subappaltatore);
 - o alla verifica dell'effettiva disponibilità dei mezzi, del personale e del direttore tecnico, oggetto di avvalimento SOA, costituenti i requisiti della categoria prevalente OS21;
 - o alla corretta attivazione del subappalto qualificante in categoria OG2;
 - o al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)
- la mancata produzione di tale documentazione rende di fatto impossibile procedere alla consegna dei lavori e all'avvio dell'esecuzione, con grave pregiudizio per l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento;

CONSIDERATO che gli inadempimenti contestati integrano un grave inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 122, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, per le seguenti ragioni:

- l'omessa trasmissione di POS, della documentazione di avvalimento, del contratto e POS del subappalto OG2, della comprova dei Criteri Ambientali CAM, non costituisce una mera irregolarità formale, ma impedisce in concreto la consegna dei lavori e l'avvio dell'esecuzione in condizioni di sicurezza e conformità;
- che, per effetto di tale inerzia, l'opera non può neppure iniziare ad essere realizzata, con violazione di obblighi essenziali e compromissione del risultato atteso;
- che sono stati rispettati i principi di gradualità e proporzionalità: richieste, solleciti, diffida con termine perentorio, formale avvio del procedimento, termine per controdeduzioni, tutti rimasti senza esito;

RICHIAMATO l'art. 10, comma 3, dell'Allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023, a norma del quale "scaduto il termine senza che l'appaltatore abbia risposto, la stazione appaltante su proposta del RUP dichiara risolto il contratto";

RITENUTO pertanto che sussistono tutti i presupposti di legge per procedere alla risoluzione del contratto per grave inadempimento;

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del procedimento Ing. Vanna Madama;

DETERMINA

- di dichiarare le premesse parte integrante del presente provvedimento;
- di dichiarare risolto il contratto di appalto per i lavori "“Restauro del muro di confine e realizzazione delle murature di sostegno delle aree esterne - Fase 2” sito in Via Vittorio Veneto n. 28 a Cagliari”,” stipulato in data 21/01/2026, (sottoscritto dall'impresa in data 21 gennaio 2026 e dal Dirigente in data 22 gennaio 2026) tra l'Azienda AREA e l'operatore economico SAGISIM srl via Siracusa n. 19 – Favara (AG) P.IVA 03079370841 per grave inadempimento dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 122 comma 3 del d.lgs. 36/2023 e dell'art. 10 comma 3 dell'Allegato II.14;
- di dare atto che il grave inadempimento è costituito dalla mancata produzione, nonostante reiterate richieste, solleciti, diffida con termine perentorio e avvio del procedimento di risoluzione, della documentazione necessaria per la consegna del cantiere e l'avvio dei lavori (POS impresa,

DETERMINAZIONE N° 997 DEL 11/03/2026

documenti relativi all'avvalimento SOA, contratto e POS del subappalto OG2, dimostrazione del rispetto dei CAM);

- di disporre l'escussione della cauzione definitiva prestata dall'impresa SAGISIM srl a garanzia della corretta esecuzione del contratto mediante polizza fidejussoria n. 0895508397 rilasciata da HDI Assicurazioni spa per l'importo di euro 8.500,00 a copertura dei danni derivanti dall'inadempimento;

- di dare mandato al RUP di porre in essere tutti gli adempimenti necessari per l'individuazione di un nuovo esecutore dei lavori, nel rispetto del d.lgs. 36/2023 e della documentazione di gara, tramite affidamento dell'appalto mediante scorrimento della graduatoria ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 36/2023, interpellando il secondo classificato TECNO PROGET srl per verificare la disponibilità ad accettare l'affidamento alle medesime condizioni economiche, previa verifica della sussistenza dei requisiti in capo al nuovo operatore, ovvero l'attivazione di una nuova procedura di affidamento;

- di dare atto inoltre che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Ordinario competente, nel rispetto dei termini di legge;

- di disporre la pubblicazione dell'atto sul portale istituzionale nella sezione "Bandi e gare";

- di trasmettere il presente provvedimento all'operatore economico SAGISIM srl e all'ausiliaria TF SERVIZ srl via PEC;

- di trasmettere il presente provvedimento, per gli adempimenti di competenza, al Responsabile Unico del Procedimento, al Direttore dei Lavori, al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione;

- di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Vanna Madama

Cagliari, 11/03/2026

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.