

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026



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 J28E22000290005 - CIG BA9F1D579F - 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: "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO INTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA CESARE BATTISTI 6 - CAGLIARI" - TRASFORMAZIONE AVVISO IN INVITO NEGOZIATA, APPROVAZIONE DISCIPLINARE DI GARA E MODULISTICA

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 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;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12/12/2025 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 D. Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 "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";

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

VISTO il DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;

VISTO 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;

RICHIAMATA la Determinazione n. 4248 del 28/12/2022 con cui è stato ritenuto che l'obiettivo strategico di cui alla deliberazione del Commissario Straordinario n. 2 del 16/02/2022 debba essere attuato attraverso il Servizio Affari Generali per la parte documentale e attraverso il Servizio Edilizia Regionale Flussi Informativi e Contrattualistica per le parti edilizie e impiantistiche relativamente all'adeguamento del piano seminterrato della sede di via Battisti a Cagliari, e con la quale è stato affidato al Servizio Edilizia Regionale Flussi Informativi e Contrattualistica l'attuazione dell'intervento "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA BATTISTI, CAGLIARI";

RICHIAMATA la Determinazione n. 540 del 16/02/2023 con cui è stato nominato Responsabile del Procedimento per l'intervento di cui sopra l'ing. Vanna Madama, in forza al Servizio;

RICHIAMATA la Determinazione n. 543 del 16/02/2023 con cui è stato nominato Progettista, Progettista antincendio e Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione per l'intervento di cui sopra l'ing. Andrea Branca, in forza al Servizio;

DATO ATTO che con nota prot. 8281 del 27/02/2023 è stato trasmesso alla Soprintendenza Archivistica della Sardegna lo studio di prefattibilità, redatto dal RUP e dal Progettista dell'intervento;

DATO ATTO che per l'intervento in esame è stato acquisito in data 16/05/2023 il seguente CUP: J28E22000290005;

RICHIAMATA la nota prot. 48392 del 27/12/2023 con la quale la Soprintendenza Archivistica della Sardegna ha espresso parere positivo, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D. Lgs. 42/04 sullo studio di prefattibilità in oggetto;

RICHIAMATA la Determinazione n. 663 del 23/02/2024 con cui è stato approvato lo studio di prefattibilità di cui sopra, al fine di dare corso alle successive fasi progettuali;

RICHIAMATA la Determinazione n. 1937 del 23/05/2024 con cui è stato approvato, ai sensi del D. Lgs. 36/2023, il Documento di Indirizzo alla Progettazione;

DATO ATTO che:

- Con nota prot. 29426 del 02/07/2024 è stata presentata al Comune di Cagliari la pratica relativa alla mancata presentazione della comunicazione di opere interne;
- Con nota prot. 32036 del 18/07/2024 è stata richiesta la valutazione progetto ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011 al Comando Provinciale dei VVF;
- Con nota prot. 38766 del 20/09/2024 è pervenuto il parere favorevole del Comando Provinciale dei VVF;
- Con nota prot. 49519 del 28/11/2024 è stato trasmesso il PFTE alla Soprintendenza Archivistica della Sardegna per il parere di competenza ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- Con nota prot. 3317 del 27/01/2025 la Soprintendenza ha richiesto integrazioni al PFTE, riscontrate con nota prot. 4677 del 04/02/2025;
- Con nota prot. 8496 del 25/02/2025 la Soprintendenza Archivistica della Sardegna ha rilasciato il parere favorevole ai sensi dell'art. 30 c. 2 del D. Lgs. 42/2004, con prescrizioni;

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

RICHIAMATA la Determinazione n. 1288 del 31/03/2025 con cui si è dato atto che la verifica, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 34 dell'allegato I.7 verrà svolta dal RUP;

RICHIAMATA la Determinazione n. 1380 del 03/04/2025 con cui è stato approvato il Progetto di Fattibilità tecnica ed economica;

RICHIAMATO il verbale di verifica redatto dall'ing. Vanna Madama e controfirmato dal progettista ing. Andrea Branca, in data 18/12/2025, agli atti dell'amministrazione, esitato positivamente;

RICHIAMATO il verbale di validazione redatto dal RUP ing. Vanna Madama, in data 19/12/2025, allegato alla presente;

RICHIAMATA la Determinazione n. 5785 del 19/12/2025 con cui è stato approvato il Progetto esecutivo;

RILEVATA dunque l'esigenza di procedere all'affidamento delle prestazioni di cui all'oggetto;

RAVVISATO che le prestazioni di cui all'oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;

DATO ATTO che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: c) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;

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;

RICHIAMATA la Determinazione n. 788 del 27/02/2026 con cui sono stati approvati gli elaborati relativi all'Avviso, contenenti i criteri di selezione relativamente all'individuazione dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata e si è disposto di procedere allo svolgimento di un'indagine di mercato mediante Richiesta di Informazioni, sulla nuova piattaforma 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 per l'affidamento dei lavori relativi al "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA BATTISTI, CAGLIARI";

DATO ATTO che dalla piattaforma Sardegna CAT è stato acquisito il CIG per la procedura in esame: BA9F1D579F;

RICHIAMATA la Determinazione n. 1539 del 10/04/2026 con cui si è proceduto:

- all'approvazione del verbale della fase relativa all'Avviso, agli atti dell'Amministrazione prot. 16563 del 08/04/2026;
- all'esclusione dalla formazione dell'elenco da cui attingere per l'invito i n. 2 operatori che non hanno trasmesso i chiarimenti richiesti alla data del 03/04/2026, come risultante dai verbali di cui sopra;
- a demandare a successivi provvedimenti l'avvio delle procedure di gara e l'approvazione della documentazione amministrativa per l'espletamento della successiva procedura negoziata;

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

DATO ATTO che al termine della procedura della manifestazione di interesse è stato stilato l'elenco degli operatori economici, ordinati secondo i criteri menzionati nell'avviso, da cui attingere per l'invito di n. 10 operatori, oltre i parimerito, per un totale di n. 24 operatori, così come previsto nell'avviso, i cui contenuti sono presenti nel verbale prot. 16563 del 08/04/2026, agli atti dell'Amministrazione;

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: contratto si intende perseguire e relativo oggetto: esecuzione dell'intervento "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA BATTISTI, CAGLIARI”;
- Importo stimato del contratto: € 197.529,12 di cui € 193.273,18 per lavori, e € 4.255,94 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, da condursi mediante strumento telematico di negoziazione, previa consultazione di almeno 5 operatori, ove esistenti, individuati in base all'indagine di mercato sopra richiamata, espletata tramite Richiesta di Offerta (RDO) su Sardegna CAT, ai sensi dell'art. 62, comma 5 lett. e) e degli artt. 25 e 26 del D.Lgs. n. 36/2023;
- Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione progettuale approvata con propria Determinazione n. 5785 del 19/12/2025 integrate con la documentazione tecnica e amministrativa allegata alla presente;

PRECISATO che in conformità a quanto disposto dall'art. 50, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, il criterio di selezione del contraente è quello del minor prezzo;

TENUTO CONTO

- di quanto previsto dall'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023, a mente del quale nel caso di aggiudicazione, con il criterio del prezzo più basso, di contratti di appalto di lavori o servizi di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea che non presentano un interesse transfrontaliero certo, le stazioni appaltanti, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110, prevedono negli atti di gara l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;
- di quanto previsto dal comma 1 del medesimo articolo 54, a tenore del quale le stazioni appaltanti indicano negli atti di gara il metodo per l'individuazione delle offerte anomale, scelto fra quelli descritti nell'allegato II.2 e che il metodo prescelto è il metodo A di cui all' All. II.2 al codice;

APPURATO che in tema di imposta di bollo, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del d.lgs. 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulta essere il seguente: territoriale F012 EDILI: Industrie e Cooperative;

PRECISATO che, in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106 e con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale;

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, 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;

DATO ATTO che, con provvedimento successivo, in seguito alla stipula del contratto, dunque in concomitanza con il perfezionamento delle obbligazioni giuridicamente vincolanti, si procederà con l'assunzione degli impegni di spesa relativi all'intervento;

DATO ATTO che le risorse necessarie saranno attinte dal capitolo di spesa 21102 art. 00004 del Bilancio 2026-2028, che presenta disponibilità;

VISTI i seguenti elaborati allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:

- a) Lettera di invito;
- b) Disciplinare di gara;
- c) Domanda di partecipazione (allegato A, A1 e A2);
- d) Informativa privacy

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Vanna Madama;

DETERMINA

DI INDIRE una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera c), del D.lgs. n. 36/2023;

DI INVITARE alla procedura avente per oggetto "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA BATTISTI, CAGLIARI" i 24 operatori individuati tramite l'Avviso PI056790-26 tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura, come risultante dagli atti della stessa;

DI STABILIRE che:

- il fine che con il contratto si intende perseguire è l'esecuzione dell'intervento "ADEGUAMENTO AI FINI ANTINCENDIO DEI LOCALI DESTINATI AD ARCHIVIO SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SEDE DI AREA – VIA BATTISTI, CAGLIARI";
- l'importo stimato del contratto è: € 197.529,12 di cui € 193.273,18 per lavori, e € 4.255,94 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in conformità a quanto disposto dall'art. 50, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, il criterio di selezione del contraente è quello del minor prezzo;
- si intende avvalersi dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 54, comma 1, primo periodo, del d.lgs. 36/2023 e che il metodo prescelto è il metodo A di cui all' All. II.2 al codice;
- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale;
- ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa mediante scrittura privata. I capitolati e il computo metrico estimativo, richiamati nel bando o nell'invito, fanno parte integrante del contratto;
- ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, 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;

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;

DI DARE ATTO, che il presente provvedimento equivale a dichiarazione circa le motivazioni alla base dell'affidamento;

DI APPROVARE la Procedura negoziata ed i suoi allegati, consistenti nella lettera di invito, il disciplinare di gara, la domanda di partecipazione, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

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 artt. 20 e 23 del D. Lgs n.36/2023;
- gli adempimenti in materia di pubblicità di cui all'art. 27 del D. Lgs n.36/2023;
- la pubblicazione della procedura sulla PAD Sardegna CAT;
- l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;

DI DARE ATTO che le somme necessarie all'intervento saranno impegnate con successivi provvedimenti a seguito della stipula del contratto;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come sopra indicati;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Vanna Madama

Cagliari, 27/04/2026

DETERMINAZIONE N° 1765 DEL 27/04/2026

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.