

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021



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 LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2022 – 2023. – NELLA ZONA 1 CAGLIARI NORD – CIG 9018267D58

AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE a seguito di gara deserta

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 n. 11/23 del 24.03.2021 con la quale viene concesso il nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 6 del 02.03.2021 “Bilancio preventivo 2021 - 2023” - 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 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- il Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016, “Codice dei contratti pubblici”, e ss.mm.ii., di seguito denominato D.Lgs. 50/2016 e in particolare:

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

- l'articolo 30, sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
 - l'articolo 31 sul ruolo e funzioni del responsabile del procedimento negli appalti;
 - l'articolo 32 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 33 sui controlli sugli atti delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 35 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti;
 - l'articolo 37 sulle aggregazioni e centralizzazioni di committenza
 - l'articolo 80 sui motivi di esclusione;
 - l'articolo 29 sui principi in materia di trasparenza;
- le Linee Guida Anac di attuazione del D.Lgs. del 18 aprile 2016 n.50;
 - la Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., recante *“Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”*;
 - la Legge 11 settembre 2020, n. 120 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)”*;

VISTE le Determinazioni del Direttore Generale n. 662 e n. 679 del 21.02.2019 con le quali vengono conferite all'Ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, a far data dal 01.03.2019;

CONSIDERATO che è necessario garantire la continuità nell'esecuzione dei lavori di manutenzione degli immobili di proprietà dell'A.R.E.A. e nello specifico, quelli ricadenti nell'ambito amministrativo di competenza della Unità Territoriale di Cagliari;

che per garantire la continuità degli interventi manutentivi alla data di scadenza contrattuale è necessario individuare gli operatori economici ai quali affidare l'esecuzione degli interventi per il biennio 2022/2023;

RILEVATO che la necessità di interventi manutentivi risulta sempre più pressante, come evidenziato dal numero di richieste in costante aumento, e risulta pertanto necessario disporre con urgenza l'affidamento dei lavori in oggetto;

che l'Accordo Quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii 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.

PRESO ATTO della necessità e dell'urgenza dei lavori in oggetto, essendo gli stessi relativi alla rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi;

che sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino alla data di entrata in vigore del nuovo sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA);

RITENUTO pertanto di disporre l'affidamento degli interventi declinati in oggetto mediante **n. 4 distinte procedure di gara**, finalizzate ciascuna alla conclusione, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., di un accordo quadro con un singolo operatore economico;

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

CONSIDERATO che occorre individuare gli elementi essenziali del contratto dei lavori ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte come stabilito all'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016.

che l'importo stabilito per la conclusione di ciascun Accordo Quadro per lavori di manutenzione straordinaria e riparazione su alloggi, stabili istituzionali diversi non residenziali, alloggi da riassegnare in gestione all'A.R.E.A. Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari - anni 2022 - 2023 è di **€ 294.000,00**;

che pertanto è possibile selezionare l'operatore economico con il quale concludere l'Accordo Quadro mediante **procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. b) della Legge 120/2020**, nel rispetto dei principi dell'art. 30 del D. Lgs. 50/2016 con consultazione di **almeno 5 operatori economici**.

RITENUTO di non suddividere l'appalto in lotti funzionali e/o prestazionali in quanto l'affidamento è stato stimato con riferimento agli interventi manutentivi storici articolati su base territoriale e sulla base di una programmazione di medio periodo e considerato che l'importo stimato consente la partecipazione delle microimprese e delle piccole e medie imprese ai sensi dell'articolo 51 comma 1 del D.Lgs. 50/2016;

STABILITO:

- di procedere per l'affidamento dei lavori in oggetto, alla definizione di un **accordo quadro da concludere con un solo operatore economico, ex art. 54 comma 3 del D.Lgs.50/2016 e ss.mm.ii., mediante procedura negoziata ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. b) della Legge 120/2020**, nel rispetto dei **principi dell'art. 30** per il quale valgono i seguenti principi e ragioni:

a) il principio di economicità del procedimento è garantito dalla circostanza per cui per l'affidamento dei lavori si stabilisce di avvalersi, come disposto dall'art. 36, comma 9-bis, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del criterio del minor prezzo determinato mediante massimo ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;

b) il principio dell'efficacia viene rispettato, perché l'affidamento è assegnato in ragione della necessità di affidare celermente i lavori in oggetto, essendo gli stessi relativi alla rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi e dei locali e per la tutela dell'incolumità degli occupanti;

c) il principio della tempestività viene assicurato perché l'acquisizione della prestazione avverrebbe in tempi brevi e quindi compatibili con la necessità dell'esecuzione dei lavori manutentivi in tempi celeri;

d) il principio della correttezza è rispettato dalla scelta del contraente che viene individuato senza dar luogo a posizioni di vantaggio, ma individuandolo tra più soggetti posti nelle medesime condizioni, secondo le modalità operative di seguito esplicitate;

e) il principio della libera concorrenza si dimostra con il fatto che non vi sono azioni di alterazione della concorrenza, garantendo la scelta dell'operatore attraverso il rispetto della rotazione e della correttezza e della più ampia partecipazione;

f) Il principio della non discriminazione è garantito in quanto nella scelta non si pone alcun operatore in posizione di vantaggio concorrenziale rispetto agli altri;

g) il principio della trasparenza e della pubblicità viene garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 36 del D.Lgs. 33/2013 nonché dall'articolo 29 del D.Lgs. 50/2016;

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

h) il principio della proporzionalità è garantito da un sistema di individuazione del contraente che non richiede requisiti ed oneri eccessivi rispetto alle prestazioni da acquisire;

i) il principio della rotazione è rispettato in quanto si ricorre alla consultazione di più operatori economici che non siano già stati affidatari uscenti o in corso di procedure analoghe;

j) il criterio di partecipazione alla gara garantisce il rispetto del principio del favor participationis in quanto permette la partecipazione anche di piccole e medie imprese.

- in merito al criterio di gara, di avvalersi, come disposto dall'art. 36, comma 9-bis del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del criterio del minor prezzo determinato mediante massimo ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;

- di avvalersi, dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 97, comma 8, del codice dei contratti come modificato dalla Legge 120/2020;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 2969 del 25/10/2021 con la quale l'Arch. Elisabetta Pani è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento in oggetto, è stato approvato il progetto esecutivo e il relativo Quadro Tecnico Economico e, **per garantire la massima partecipazione degli operatori economici**, si è disposto di:

- avviare una **indagine di mercato** avente ad oggetto: "ACCORDI QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2022 - 2023", al fine di acquisire le manifestazioni di interesse individuate tramite RdI (Richiesta di Informazioni) sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna SARDEGNACAT, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza, di idonei operatori economici da invitare alla successiva procedura di affidamento tramite RdO sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna Cat Sardegna ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. b) della Legge 120/2020;

- ai fini del rispetto del principio di rotazione, escludere dalla partecipazione gli operatori economici uscenti o attualmente affidatari di procedure analoghe relative a contratti stipulati dall'AREA nel periodo 2019-2021;

- acquisita in sede di manifestazione di interesse una dichiarazione in merito, ai sensi del DPR 445/2000, qualora in qualunque fase della procedura di affidamento tale dichiarazione risultasse mendace, di provvedere all'esclusione dell'operatore economico;

DATO ATTO che il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse era stata fissato per il giorno **12/11/2021** alle ore **12:00**;

EVIDENZIATO che entro il su citato termine sono pervenute, tramite il portale Sardegna CAT, n. **143** manifestazioni di interesse;

VISTO il verbale (RfqReport.rfi 5765) del CAT Sardegna, agli atti, da cui risulta che hanno manifestato interesse per la partecipazione alla successiva RdO n. **143** operatori economici;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 3320 del 18/11/2021 con la quale si è disposto di:

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

- approvare la RdO ed i suoi allegati, la lettera di invito, il disciplinare di gara, allegati alla determinazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- indire una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. b) della Legge 120/2020, con consultazione di n. 5 operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_5765, volta alla definizione di un accordo quadro da concludere con un solo operatore economico, art. 54 comma 3 del D.Lgs. 50/2016;
- convertire la Rdl rfi_5765 nella Rdo rfq_382243 e di invitare alla RdO rfq_382243 avente per oggetto "ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2022 – 2023. – NELLA ZONA 1 CAGLIARI NORD" CIG 8985528447 n. 5 operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli ammessi che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_5765;

DATO ATTO che **entro il termine assegnato del 02/12/2021 non è pervenuta alcuna offerta**, come da verbale della RdO RfqReport.rfq_382243;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 3687 del 09/12/2021, con la quale si approvava il suddetto verbale e si dichiarava deserta la procedura;

PRESO ATTO che in nessuna delle 4 procedure di gara sopra richiamate si è avuto riscontro da parte di operatori economici aventi sede al di fuori dell'ambito territoriale di riferimento dell'accordo quadro.

RITENUTO pertanto opportuno, in ragione dell'urgenza sopra richiamata e della necessità di affidare tempestivamente i lavori e considerata la natura dell'accordo quadro, attuato mediante numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di dimensioni contenute, circoscrivere l'ambito entro cui effettuare il sorteggio telematico di ulteriori 5 operatori economici idonei, tra quelli che hanno manifestato interesse alla Rdl rfi 5765 non invitati alle precedenti procedure, alla zona territoriale individuata per l'Accordo Quadro in oggetto;

di soddisfare in tal modo i criteri della correttezza, massima partecipazione, non discriminazione, trasparenza e libertà di concorrenza, dal momento che l'invito di cui alla Rdl rfi 5765 è stato rivolto a tutti gli operatori economici iscritti alle categorie merceologiche individuate e che la selezione degli operatori da invitare alla RdO avverrà mediante sorteggio telematico;

RICHIAMATO il codice di identificazione del presente procedimento di selezione del contraente: **CIG 9018267D58**;

RITENUTO necessario effettuare contestualmente la relativa prenotazione di spesa, come da Quadro Tecnico Economico approvato, secondo quanto dispone l'allegato 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, trattandosi di un appalto a valere in parte sul risultato di amministrazione 2020, per il quale con nota prot. 43491 del 24/11/2021 è stata richiesta al SCBRU l'attivazione del relativo FPV;

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo/articolo 08021.03.1050290001 e 08022.02.2100490192 del Bilancio pluriennale 2021/2023, che presentano la necessaria disponibilità;

RAVVISATA la propria competenza all'adozione del presente atto ed attestata l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell' art 6 bis, L. n. 241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2021-2023;

DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI APPROVARE** la RdO ed i suoi allegati, la lettera di invito, il disciplinare di gara, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- **DI INDIRE, a seguito della precedente andata deserta**, una nuova procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. b) della Legge 120/2020, con consultazione di n. 5 operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_5765, aventi sede nell'ambito territoriale di riferimento, volta alla definizione di un accordo quadro da concludere con un solo operatore economico, art. 54 comma 3 del D.Lgs. 50/2016;
- **DI CONVERTIRE** la Rdl rfi_5765 nella RdO rfq_383892 e di invitare alla RdO rfq_383892 avente per oggetto "ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2022 – 2023. – NELLA ZONA 1 CAGLIARI NORD" n. 5 economici individuati mediante estrazione tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_5765, 5765 non invitati alle precedenti procedure, aventi sede nell'ambito territoriale di riferimento;
- **DI STABILIRE** che:
 - il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo, mediante ribasso percentuale dell'importo a base di gara, ai sensi dell'articolo 36 comma 9-bis del Codice;
 - intende avvalersi dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 97, comma 8, del codice dei contratti come modificato dalla Legge 120/2020;
 - il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in base a quanto disposto dall'art. 32 comma 14 del D.Lgs 50/16, nelle forme della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'art. 5, comma 2, DPR n.131/1986 a registrazione solo in caso d'uso, con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta ai sensi dell'art.2 della tariffa, allegato A, parte I, D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;
 - il contratto che consegnerà al presente provvedimento è soggetto al termine dilatorio di 35 giorni previsto dall'articolo 32, comma 9. del D.Lgs. 50/2016;

DETERMINAZIONE N° 3738 DEL 14/12/2021

- **DI DARE ATTO**, che il presente provvedimento equivale a dichiarazione circa le motivazioni alla base dell'affidamento con procedura senza previa pubblicazione del bando, come previsto dall'articolo 121, comma 5, lettera a), del decreto legislativo n. 104 del 2 luglio 2010;
- **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento provvederà all'espletamento della procedura di affidamento ed agli adempimenti conseguenti e che procederà ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 50/2016, alla pubblicazione del presente provvedimento;
- **DI PRENOTARE** la somma complessiva di € 323.400,00 di cui € 294.000,00 per lavori e sicurezza ed € 29.400,00 per IVA al 10%, come da tabella sotto riportata, così ripartiti:
 - € 200.000,00 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192, annualità 2022 del Bilancio pluriennale 2021/2023;
 - € 123.400,00 a valere sul capitolo/articolo 08021.03.1050290001, annualità 2023 del Bilancio pluriennale 2021/2023;
- **DI DARE ATTO** che le suddette somme saranno impegnate con successivi provvedimenti a seguito dell'aggiudicazione;
- **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come sopra indicati;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti conseguenti;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	1708	2023	08021.03.1050290 001	9018267D58		123.400,00
U	1709	2022	08022.02.2100490 192	9018267D58		200.000,00

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Pani

Lì, 14/12/2021

Il Direttore del Servizio

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