



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI
DETERMINAZIONE DEL SOSTITUTO 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 2023 – 2024 - ZONA 4: HINTERLAND EST SARRABUS GERREI - CIG 9885327DE4

AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE - Esito Rdl rfi_9147 approvazione e conversione in RdO.

IL SOSTITUTO DEL 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 del Commissario Straordinario n. 4 del 28.03.2023 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2023-2025” divenuta esecutiva per decorrenza termini in data 2 maggio 2023 ai sensi dell’art. 4 comma 2 della L.R. n. 14 del 1995;
- la Delibera della Giunta Regionale n. 17/22 del 04.05.2023 avente ad oggetto “Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all’immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 4 del 28.03.2023 “Approvazione Bilancio di previsione 2023-2025”. Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4”;

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

- 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;
- il Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici, approvato con D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii, per la parte ancora vigente e non contrastante con il suddetto Codice;
- 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;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 530 del 28/02/2022 di individuazione dell'arch. Elisabetta Pani, funzionaria dell'A.R.E.A., quale sostituta del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, ex art. 30, comma 5, L.R. n. 31/1998, per lo svolgimento delle funzioni sostitutive in caso di assenza del dirigente titolare;

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 aver individuato gli operatori economici ai quali affidare l'esecuzione degli interventi per il biennio 2023/2024;

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;

RILEVATO che occorre procedere con l'individuazione di un operatore economico al quale affidare l'esecuzione dell'intervento in oggetto;

RICHIAMATA la determinazione n. 1714 del 23/05/2023 con la quale:

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

l'arch. Elisabetta pani, funzionaria del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stata nominata RUP dell'intervento in oggetto;

è stato approvato il progetto esecutivo degli 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 2023 – 2024 – ZONE 4 – 5 – 6 ed il relativo quadro tecnico economico di ciascun intervento per un importo di € 407.000,00;

si è stabilito di avviare, per garantire la massima partecipazione degli operatori economici, 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 2023 – 2024", 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, si è stabilito di escludere dalla partecipazione gli operatori economici uscenti o attualmente affidatari di procedure analoghe relative a contratti stipulati dall'AREA nel periodo 2021-2023;

- 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, si è stabilito 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 **07/06/2023** alle ore **17:00**;

EVIDENZIATO che entro il su citato termine sono pervenute, tramite il portale Sardegna CAT, n. **121** manifestazioni di interesse;

VISTO il verbale (RfqReport.rfi 9147) del CAT Sardegna, agli atti, da cui risulta che hanno manifestato interesse per la partecipazione alla successiva RdO n. **121** operatori economici;

RITENUTO pertanto di dover disporre l'affidamento degli interventi declinati in oggetto mediante una procedura di gara, finalizzata all'affidamento dei lavori in oggetto;

PRESO ATTO 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);

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 l'appalto è di **€ 315.000,00** e che pertanto è possibile selezionare l'operatore

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

economico aggiudicatario 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 non compatibile con la tipologia dell'intervento 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 **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 dei locali della sede;
- 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 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;
- 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 relative a contratti stipulati dall'AREA nel periodo 2021-2023.
- 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.

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

- 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;

RICHIAMATO il codice di identificazione del presente procedimento di selezione del contraente: **CIG 9885327DE4**;

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sui capitoli/articoli 08022.02.2100490192 e 08021.03.1050290001 del Bilancio pluriennale 2023/2025, che presentano la necessaria disponibilità;

VISTA lo schema di RdO e i suoi allegati, la lettera di invito, il disciplinare di gara, allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

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 2023-2025 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29/10/2021;

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**, 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_9147, 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_9147 nella RdO e di invitare alla RdO 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 2023 – 2024 - ZONA 4: HINTERLAND EST SARRABUS GERREI" n. 5 operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_9147, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti e degli inviti;

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;

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

- si 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 n. 50/16, nella forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. 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 conseguirà al presente provvedimento non è soggetto al termine dilatorio di 35 giorni previsto dall'articolo 32, comma 9. del D.Lgs. n. 50/2016;

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 € 405.000,00 di cui € 300.000,00 per lavori e sicurezza ed € 15.000,00 per IVA al 10%, come da tabella sotto riportata, così ripartiti:

- € 270.000,00 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192, annualità 2023 del Bilancio pluriennale 2023/2025;

- € 125.000 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192, annualità 2024 del Bilancio pluriennale 2021/2023;

- € 10.000 a valere sul capitolo/articolo 08021.03.1050290001, annualità 2024 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.

DETERMINAZIONE N° 2062 DEL 15/06/2023

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	949	2023	08022.02.2100490 192			270.000,00
U	949	2024	08022.02.2100490 192			125.000,00
U	949	2024	08021.03.1050290 001			10.000,00

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Pani

Cagliari, 15/06/2023

Il Sostituto del Direttore del Servizio

PANI ELISABETTA / ArubaPEC S.p.A.