

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CUP J22D23000080002 - PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE. ART. 4, L.R. N. 5 DEL 09.03.2015. PROGRAMMA INTERVENTI D.G.R. N. 26/11 DEL 25.07.2023 - ACCORDO QUADRO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA DEL SERVIZIO TERRITORIALE DI CAGLIARI. CIG B599CFD245. Adeguamento del progetto esecutivo e integrazione della decisione a contrarre.

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 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;

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2025-2027”;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 9 gennaio 2025, avente ad oggetto “Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024, concernente “Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027”. Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4”;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 766 del 29.02.2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Pusceddu le funzioni di Direttrice del Servizio Tecnico territoriale di Cagliari;

VISTO il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. “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”, e in particolare:

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025

- il Titolo I – I principi generali;
- l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti;
- l'articolo 15 sul Responsabile Unico di progetto (RUP);
- l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
- l'articolo 24 sul Fascicolo virtuale dell'operatore economico;
- l'articolo 50 sulle procedure per l'affidamento;
- l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti
- l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
- l'articolo 94 e l'articolo 95 sui motivi di esclusione;
- l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 26/11 del 25.07.2023 con la quale è stata approvata la rimodulazione finanziaria del programma degli interventi del "Piano regionale delle Infrastrutture" (c.d. "Mutuo Infrastrutture") di cui alla D.G.R. n. 22/1 del 07.05.2015;

CONSIDERATO che fra gli interventi di cui alla rimodulazione disposta con la D.G.R. n. 26/11 del 25.07.2023 sono compresi gli "Interventi di recupero funzionale degli alloggi di risulta del Servizio territoriale di Cagliari", CUP J22D23000080002, importo euro 300.000,00, in capo ad Area - Servizio territoriale di Cagliari;

VISTI:

- la convenzione di finanziamento sottoscritta in data 11.10.2023 ai sensi dell'art. 8, comma 2, della L.R. n. 8 del 13.03.2018, fra la Regione Autonoma della Sardegna e Area - Servizio territoriale di Cagliari, per l'attuazione dell'intervento di cui al precedente periodo;
- il cronoprogramma procedurale allegato alla convenzione di finanziamento del 11.10.2023 con il quale Area - Servizio territoriale di Cagliari si impegna a portare a compimento l'intervento in argomento;

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Edilizia, Sicurezza sui luoghi di lavoro e Osservatorio (SER) dell'Assessorato dei Lavori Pubblici n. 42637/2766 del 16.10.2023 (documento SAP n. 3000295795) con la quale è stato disposto in favore di Area - Servizio territoriale di Cagliari, nell'esercizio 2023, l'impegno di spesa per euro 300.000,00 per la realizzazione dell'intervento denominato "Interventi di recupero funzionale degli alloggi di risulta del Servizio territoriale di Cagliari", CUP J22D23000080002, sul cap. SC04.2731;
- la Determinazione del Direttore del SER n. 45258/3060 del 02.11.2023 con la quale è stata disposta la liquidazione e autorizzato il pagamento a favore di Area - Servizio territoriale di Cagliari (Codice Fornitore: 4284, Codice Fiscale 03077790925) dell'importo complessivo di euro 300.000,00 a valere sull'impegno assunto con Determinazione del Direttore del SER n. 42637/2766 del 16.10.2023 (n. 3000295795), per l'intervento denominato "Interventi di recupero funzionale degli alloggi di risulta del Servizio territoriale di Cagliari", CUP J22D23000080002, a gravare sul capitolo SC04.2731, Titolo 2, Missione 08, Programma 02, Macroaggregato 203, Fonte FR, PCF U.2.03.01.02.017, Codice SIOPE U.2.03.01.02.017, CO.GE E232003100 del bilancio regionale, con le seguenti modalità di pagamento: accreditamento sul conto corrente di tesoreria IBAN IT5610101504800000070094440 intestato al medesimo Soggetto.
- la propria Determinazione n. 4238 del 24.11.2023, con la quale è stata accertata la somma necessaria per l'attuazione dell'intervento, di € 300.000,00 sul capitolo d'entrata 40200.01.4140190008 - denominato "PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA CAGLIARI DGR 26/11 2023" del Bilancio pluriennale 2023-2025;
- la nota del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, prot. n. 45736/2023 del 04.12.2023, con la quale si comunica al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane che, in coerenza con il cronoprogramma allegato alla convenzione ed alle previsioni di bilancio 2024-2026, trasmesse con nota prot. n. 42045 del 10.11.2023, non si sono previste somme a carico dell'esercizio finanziario 2023;

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025

PREMESSO che, nella gestione del patrimonio aziendale ricadente nell'ambito territoriale dell'Unità di Cagliari, rientrano tra tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, adeguamento e risanamento quelli di recupero degli alloggi resi liberi a seguito di conclusione del contratto di locazione;

CONSIDERATO che, prima di procedere alla consegna degli alloggi di risulta agli aventi diritto individuati dalle amministrazioni comunali, occorre eseguire tutti gli interventi manutentivi e/o di adeguamento necessari a riportare gli alloggi alle condizioni di sicurezza e vivibilità adeguate, preliminari alla stipula del nuovo contratto di locazione;

RILEVATO che, per l'esecuzione degli "Interventi di recupero funzionale degli alloggi di risulta del Servizio territoriale di Cagliari", CUP J22D23000080002, occorre dunque individuare un operatore economico al quale affidarne l'esecuzione e che l'Accordo Quadro di cui all'art. 59 del D.lgs. n. 36/2023 è uno strumento attraverso il quale poter procedere alla esecuzione degli interventi;

RICHIAMATE:

- la propria Determinazione n. 4767 del 18.12.2023 con la quale l'Ing. Alessio Sarigu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato progettista dell'intervento in oggetto;
- la propria Determinazione n. 4981 del 28.12.2023 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo ed il relativo Quadro Tecnico Economico dell'intervento avente in oggetto;

RICHIAMATA la propria Determinazione n. 1099 del 22.03.2024 con la quale, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, l'Ing. Alessio Sarigu, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato Responsabile Unico del Progetto (RUP) dell'intervento in oggetto;

RICHIAMATA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 19 del 25.07.2024, con la quale è stato approvato anche l'aggiornamento al Programma triennale 2024-2025-2026 ed Elenco annuale 2024 dei lavori pubblici all'interno del quale è contenuto l'intervento "Piano Regionale delle Infrastrutture - Interventi di recupero funzionale degli alloggi di risulta del Servizio territoriale di Cagliari";

DATO ATTO che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 28/12 del 31.07.2024 è stato approvato il "Prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna. Approvazione e divulgazione dell'edizione 2024. D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – L.R. 13 marzo 2018, n. 8, art. 22", che ha comportato la necessità di redigere il progetto esecutivo aggiornato riferito ai lavori in oggetto;

RICHIAMATE:

- la propria Determinazione n. 4187 del 07/11/2024 con la quale l'Ing. Ignazio Mario Pusceddu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato Progettista e Direttore dei lavori dell'intervento in oggetto;
- la propria Determinazione n. 4278 del 13/11/2024 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo e il relativo Quadro Tecnico Economico dell'intervento in oggetto;

RICHIAMATA la propria Determinazione n. 4385 del 18/11/2024 avente ad oggetto la decisione di contrarre e prenotazione impegno di spesa per l'intervento denominato "CUP J22D23000080002 - PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE. ART. 4, L.R. N. 5 DEL 09.03.2015. PROGRAMMA INTERVENTI D.G.R. N. 26/11 DEL 25.07.2023 - ACCORDO QUADRO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA DEL SERVIZIO TERRITORIALE DI CAGLIARI";

VISTA la Determinazione del Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane n. 4421 del 19/11/2024 avente ad oggetto "PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE. ART. 4, L.R. N. 5 DEL 09.03.2015. PROGRAMMA INTERVENTI D.G.R. N. 26/11 DEL 25.07.2023 (CUP J22D23000080002) - ADOZIONE VARIAZIONE DI ESIGIBILITÀ N. 62/2024 AL BILANCIO DI PREVISIONE 2024-2026";

VISTO il Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36";

RITENUTO NECESSARIO, pertanto, adeguare il progetto esecutivo alle disposizioni normative vigenti, composto dai seguenti elaborati:

- 01 – Relazione tecnico-illustrativa e Quadro Economico;

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025

- 02 – Schema di contratto;
- 03 – Capitolato Speciale d'Appalto;
- 04 – Allegati al Capitolato Speciale d'Appalto;
- 05 – Elenco prezzi;
- 06 – Analisi dei prezzi;
- 07 – Prime indicazioni sulla sicurezza;
- 08 – Relazione tecnica di applicazione CAM;

VISTO il verbale di verifica del 29/01/2025, relativo al progetto esecutivo in adeguamento alla normativa vigente, rilasciato ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, riportante l'esito positivo del procedimento di verifica;

PRESO ATTO che in data 29/01/2025 il Responsabile Unico del Progetto ha sottoscritto digitalmente l'atto di Validazione, redatto ai sensi dell'art. 42, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023, anch'esso allegato come parte integrante del presente provvedimento;

VISTO il quadro economico, dell'importo complessivo di **euro 300.000,00** così articolato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
			Totale
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		121 800,00 €
a2	Costo della manodopera		88 200,00 €
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	5,00%	10 500,00 €
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)		220 500,00 €
b1	Spese tecniche e generali (relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., contributo gara ANAC)	19,00%	41 895,00 €
	di cui incentivi alle funzioni tecniche previsti dall'art. 45 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., secondo l'Allegato alla Delib.G.R. n. 39/11 del 10.10.2024	2,00%	4 410,00 €
b2	Accantonamento per imprevisti	7,05%	15 555,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (B = b1 + b2)		57 450,00 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		277 950,00 €
c1	I.V.A. lavori	10,00%	22 050,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE		300 000,00 €

ACCERTATA l'acquisizione di tutte le approvazioni ed autorizzazioni di legge previste e considerato, sulla base delle verifiche effettuate, che ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023 il progetto esecutivo può ritenersi correttamente redatto;

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del progetto esecutivo in adeguamento alla normativa vigente e dell'allegato atto di validazione;

PRESO ATTO della necessità e dell'urgenza dei lavori in oggetto, dato l'elevato numero di alloggi di risulta in attesa di assegnazione agli aventi diritto, come evidenziato dalle numerose richieste pervenute dalle amministrazioni comunali;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'Allegato I.3 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.:

- i documenti iniziali di gara sono pubblicati, per gli appalti di lavori, entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto;
- il termine per la conclusione della procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara è pari a tre mesi, con decorrenza dall'invio degli inviti a offrire, fino all'aggiudicazione alla miglior offerta;

RICHIAMATA la nota trasmessa da questo Servizio alla RAS - Assessorato dei Lavori Pubblici - Servizio edilizia residenziale pubblica (SER), ns. prot. n. 3658/2025 del 28.01.2025, avente ad oggetto il Cronoprogramma procedurale e finanziario aggiornato in base quale l'aggiudicazione dei lavori è prevista entro il mese di marzo del 2025;

CONSIDERATA, pertanto, l'indifferibilità dei termini entro i quali si deve procedere all'affidamento dei lavori, si ritiene di non procedere all'individuazione di criteri specifici al fine di operare una scelta degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata, in quanto ciò comporterebbe degli oneri incompatibili con il celere svolgimento del procedimento amministrativo;

DATO ATTO che operatori economici ammessi alla Rdl rfi_11731 su Sardegna CAT risultano idonei ed equiparati tramite il possesso della relativa qualifica dell'attestazione SOA in proprio o mediante avvalimento e che, pertanto, in alternativa all'estrazione casuale degli operatori economici, non risulta praticabile nessun altro metodo di selezione degli stessi;

RITENUTO di confermare la decisione a contrarre di cui alla propria Determinazione n. 4385 del 18.11.2024 e di integrarla dando atto che:

- 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 alla successiva RdO il contraente uscente nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nella stessa categoria di opere affidata dai Servizi Territoriali Tecnici di Cagliari e di Carbonia;
- l'invito a presentare l'offerta sarà trasmesso a n. 15 operatori economici ammessi alla Rdl rfi_11731 su Sardegna CAT selezionati mediante estrazione casuale;
- le clausole ritenute essenziali sono quelle contenute nella documentazione della procedura, a questo atto allegata e cui si rinvia;
- di dover approvare la RdO ed i suoi allegati, la lettera di invito, il disciplinare di gara;

DATO ATTO che è stato acquisito il CIG B599CFD245 tramite l'accesso al Modulo ANAC della piattaforma telematica SardegnaCAT, ai fini della tracciabilità di cui alla Legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo/articolo 08022.02.2101090001, denominato "PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA CAGLIARI DGR 26/11 2023", del Bilancio di previsione 2025-2027, che presenta la necessaria disponibilità;

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 della Legge n. 241/1990 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2024-2026" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 1 del 31.01.2024, e ai sensi degli articoli 6, 7, 19 del "Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 13/02/2025

1. **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. **DI APPROVARE** l'atto di validazione sottoscritto in data 29/01/2025 dal Responsabile Unico del Progetto, redatto ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, anch'esso allegato come parte integrante del presente provvedimento;
3. **DI APPROVARE** il progetto esecutivo in adeguamento alla normativa vigente, allegato al presente atto;
4. **DI CONFERMARE** la decisione a contrarre di cui alla propria Determinazione n. 4385 del 18.11.2024 e di integrarla dando atto che:
 - 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 alla successiva RdO il contraente uscente nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nella stessa categoria di opere affidata dai Servizi Territoriali Tecnici di Cagliari e di Carbonia;
 - l'invito a presentare l'offerta sarà trasmesso a n. 15 operatori economici ammessi alla Rdl rfi_11731 su Sardegna CAT selezionati mediante estrazione casuale;
 - le clausole ritenute essenziali sono quelle contenute nella documentazione della procedura, a questo atto allegata e cui si rinvia;
5. **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;
6. **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 progettuale regolante il rapporto tra le parti;
7. **DI DARE ATTO** altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è B599CFD245;
8. **DI DEMANDARE ai 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;
 - l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;
9. **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 13/02/2025

Il Direttore del Servizio

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