

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025



SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024. CUP MASTER: J72D24000000007. FABBRICATO DI OTTANA, VIA SORU 9-11. CUP DERIVATO: J72D25000010005. IMPORTO DEL FINANZIAMENTO € 700.000,00. SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE. CIG B713D07233. DETERMINAZIONE A CONTRARRE, APPROVAZIONE ATTI RdO: rfq_465112 E AGGIUDICAZIONE.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTA** la L.R. 8 agosto 2006, n.12 “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)” e la L.R. 23 settembre 2016, n.22 “Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa”;
- VISTO** lo Statuto dell’Azienda, approvato con D.P.G.R. n.30 del 05/03/2007 e modificato con D.P.G.R. n.88 del 4 agosto 2015, 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;
- VISTO** 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;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione, trasmesso dalla Regione ed assunto al protocollo dell’Azienda con n.49936/2024 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale 20/11/2024, n.44/38 (Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA). Designazione dell’amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n.22, art. 9), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore Unico dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa per la durata di tre anni;
- VISTA** la Delibera della Giunta Regionale, n.30/11 del 05/06/2025, con cui si nomina ai sensi dell’art.9, comma 1, lettera e), della legge regionale 23 settembre 2016, n.22 e dell’art.33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n.31, il Dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore Generale dell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA) in condivisione con la proposta di nomina formulata dall’Amministratore Unico della medesima Azienda con la deliberazione n.22 del 30/05/2025, e si stabilisce la durata del suddetto incarico fino al collocamento in quiescenza e, comunque, non oltre il termine massimo di tre anni dalla data di assunzione del relativo decreto della Presidente della Regione n.66/2025 del 30/06/2025 o dalla data della presa di servizio;

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

VISTA

la Determinazione del Direttore Generale f.f. n.105 del 17/01/2025 con la quale il Dott. Franco Corosu, è stato nominato Direttore ad interim del Servizio Territoriale Tecnico di Nuoro;

VISTO

il Decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42) e sue successive modificazioni e integrazioni;

VISTA

la legge regionale 9 marzo 2015, n.5 ((Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2015), e in particolare l'articolo 2, c.2, che prevede che "A decorrere dal 1° gennaio 2015, nelle more del riordino della normativa regionale in materia di programmazione, bilancio e contabilità, le disposizioni di cui al Decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42), e successive modifiche ed integrazioni, si applicano al bilancio regionale in via esclusiva in sostituzione di quelle previste dalla legge regionale n.11 del 2006 le cui disposizioni si applicano per quanto compatibili".

VISTA

la Deliberazione dell'Amministratore Unico n.37 del 18/12/2024 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2025-2027;

VISTA

la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 09/01/2025 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 "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4";

VISTA

la Legge Regionale 15/05/1995, n.14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;

VISTA

la Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31/01/2025 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2025/2027;

VISTI:

- il D.lgs. del 31 marzo 2023, n.36 – Codice dei Contratti Pubblici;
- la Legge Regionale 13 marzo 2018, n.8 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- la Legge 7 agosto 1990 n.241 e ss.mm.ii.;

VISTI:

- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 4/169 del 15/02/2024 con la quale la Giunta Regionale ha recepito la proposta formalizzata da AREA di realizzare il "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA", del valore finanziario di euro 43.000.000, a valere sugli accantonamenti del proprio bilancio ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 5 luglio 2000, n. 7, suddiviso tra tutti i Servizi territoriali;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 14/87 del 22/05/2024 con la quale è stato disposto di trasferire ad AREA l'importo di euro 27.000.000, a valere sui fondi di cui all'Accordo di Programma Regione - Ministero dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2001, ad integrazione del "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA";
- la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 18 del 25/07/2024 con la quale è stato avviato il "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA" ed

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

è stata stabilita la ripartizione delle risorse tra i Servizi Territoriali, assegnando al Servizio Territoriale di Nuoro complessivamente euro 10.283.000,00;

VISTA

la propria determinazione n.408 del 11/02/2025 con la quale è stata approvata la proposta degli interventi di manutenzione straordinaria elaborata dal Servizio territoriale tecnico di Nuoro e relativa al "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'Azienda Regionale Edilizia Abitativa - D.G.R. 14/87 del 22.05.2024 e D.G.R. 04/169 del 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007", così articolata:

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO LAVORI E SICUREZZA
		n° fabbr.	Luogo	via e civico		
1	J52D25000010005	803	Onifai	via Caduti in Guerra 12-14-16-18-20-22-24-26	€ 615 000,00	€ 436 000,00
	J42D25000000005	607-608	Siniscola	via Vivaldi snc	€ 1 338 000,00	€ 949 000,00
	TOTALE LOTTO				€ 1 953 000,00	€ 1 385 000,00

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO LAVORI E
		n° fabbr.	Luogo	via e civico		
2	J62D25000000005	744+745	Nuoro	via Beethoven 1-3-5-7	€ 1 365 000,00	€ 968 000,00
	J62D25000010005	128	Nuoro	via Le Corbusier 14	€ 608 100,00	€ 431 000,00
	TOTALE LOTTO				€ 1 973 100,00	€ 1 399 000,00

LOTTO n°	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO LAVORI E
		n° fabbr.	Luogo	via e civico		
3	J72D25000000005	417	Ottana	via Soru 1-3-5-7	€ 1 400 000,00	€ 992 000,00
	J72D25000010005	418	Ottana	via Soru 9-11	€ 700 000,00	€ 496 000,00
	TOTALE LOTTO				€ 2 100 000,00	€ 1 488 000,00

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO LAVORI E
		n° fabbr.	Luogo	via e civico		
4	J12D25000000005	678+679+680+681	Lanusei	via S'Ortali e Curventu 6-11-16-18	€ 995 000,00	€ 705 000,00
	J32D25000000005	932-933	Ortueri	via Fadda 48-50, via Nenni 2-4-6-8-10-12-14-16	€ 900 000,00	€ 638 000,00
	TOTALE LOTTO				€ 1 895 000,00	€ 1 343 000,00

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO LAVORI E
		n° fabbr.	Luogo	via e civico		
5	J72D25000020005	739	Desulo	via Aldo Moro 47-49	€ 870 000,00	€ 617 000,00
	J72D25000030005	764+765+766+767	Gadoni	via Don Bosco snc	€ 1 345 000,00	€ 952 000,00
	TOTALE LOTTO				€ 2 215 000,00	€ 1 569 000,00

PRESO ATTO che i suddetti interventi manutentivi trovano copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2025-2027 secondo i seguenti capitoli e articoli, come in appresso:

Capitolo	ANNUALITA' DI BILANCIO		
	2025	2026	2027
08022.02.2100870001 08022.02.2100870001 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL	€ 881 400,00	€ 1 762 800,00	€ 1 175 200,00

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

PATRIMONIO ERP - QUOTA RAS - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - NUORO			
08022.02.2100870002 08022.02.2100870002 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA AREA - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - NUORO	€ 2 168 600,00	€ 1 787 200,00	€ 2 360 900,00
TOTALI PARZIALI	€ 3 050 000,00	€ 3 550 000,00	€ 3 536 100,00
TOTALE GENERALE	€ 10 136 100,00		

DATO ATTO che con la succitata determinazione n.408 del 11/02/2025 si è proceduto alla nomina del Geom. Antonio Bulla, Responsabile Unico del Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento in oggetto;

CONSIDERATO che, per l'attuazione del succitato intervento, è necessario procedere con l'individuare un professionista cui affidare i SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE;

PRESO ATTO che con nota prot. n.5311 del 06/02/2025, la Direzione generale ha avviato una "Ricognizione di personale interno per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura quali progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione dei lavori, direzione operativa e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ex D.lgs. 81/2008 per gli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, compresi nelle categorie OG1 (classifica III bis e IV) o OG2 (classifica III bis) di cui al programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'A.R.E.A. - D.G.R. 14/87 del 22.05.2024 e D.G.R. 04/169 del 15.02.2024" e che tale procedura ha dato esito negativo;

PRESO ATTO che l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa ha indetto un'indagine di mercato tramite RDI sulla piattaforma CAT Sardegna al fine di formare un elenco di operatori economici da invitare alle successive RDO per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura, stilando un elenco di operatori economici approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 1163 del 21/03/2025;

DATO ATTO che con la propria determinazione n.1559 del 14/04/2025 è stato approvato il documento d'indirizzo alla progettazione (D.I.P.) dell'intervento in oggetto, redatto dal R.U.P ai sensi del D.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che l'importo del servizio soggetto a ribasso è stimato in € 75.442,13, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge;

DATO ATTO che le somme occorrenti per il suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio sopra richiamati;

PRESO ATTO che è possibile procedere all'acquisizione del servizio mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.lgs. n.36/2023, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti di cui all'art. 49 del D.lgs. n.36/2023, mediante avvio di richiesta d'offerta (RdO) sulla piattaforma telematica SardegnaCAT;

VISTA la documentazione per la RdO, agli atti;

VISTI gli esiti della RdO: rfq_465112 e il relativo verbale da cui risulta:

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

- che entro il termine di presentazione delle offerte, stabilito nel giorno 03/06/2025, ore 23:59 è pervenuta l'offerta dell'operatore economico invitato, l'Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910;
- che l'operatore economico è stato ammesso alla fase di valutazione dell'offerta economica;
- che lo stesso operatore economico, ha presentato offerta di ribasso percentuale del 5,80% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.lgs. 36/2023, è stata formulata proposta di aggiudicazione nei confronti, dell'Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910 e che l'importo di contratto risulta essere pari a € 71.066,49, oltre al contributo previdenziale di € 2.842,66 (4%) e all'IVA di legge pari a € 16.260,01 (22%), come specificato nel seguente prospetto:

	Quadro Economico di progetto	Ribasso offerto 5,80%	Quadro Economico dell'affidamento al netto del ribasso
a)	€ 75 442,13	€ 4 375,64	€ 71 066,49
b)	di cui spese € 13 093,26		di cui spese € 12 333,85
c)	€ 75 442,13		€ 71 066,49 Onorari e spese
d)	€ 3 017,69		€ 2 842,66 Contributi previdenziali: 4 % di c)
e)	€ 78 459,82		€ 73 909,15 Imponibile: c) + d)
f)	€ 17 261,16		€ 16 260,01 I.V.A.: 22 % di e)
g)	€ 95 720,98		€ 90 169,16 Totale lordo: c) + d) + f)

CONSIDERATO che la proposta di aggiudicazione è da ritenersi legittima e conforme all'interesse pubblico;

VISTO il verbale che riporta l'esito positivo delle verifiche dei requisiti ex art. 94 e seguenti del D.lgs. n.36/2023, eseguite ai sensi dell'art. 17, comma 5;

RITENUTO di dover procedere:

- all'approvazione della documentazione per la RdO;
- all'approvazione del verbale della RdO;
- all'approvazione della proposta di aggiudicazione;
- all'approvazione del verbale di verifica dei requisiti;
- all'aggiudicazione del servizio;

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, Legge n.241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31/01/2025 e ai sensi dell'Artt. 6,7,19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con Deliberazione della Giunta Regionale n.43/7 del 29/10/2021;

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

sostanziali del presente provvedimento:

- di adottare la decisione di contrarre relativa all'AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS 36/2023 DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE degli interventi in oggetto;
- di dare atto che le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'operatore economico sono espresse in narrativa;
- di approvare la documentazione per la richiesta di offerta (RdO), agli atti;
- di approvare le risultanze della procedura di affidamento svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT RdO: rfq_465112 ed il relativo verbale che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- di approvare la proposta di aggiudicazione disposta ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.lgs. 36/2023;
- di approvare il verbale riportante l'esito positivo delle verifiche dei requisiti ex art. 94 e seguenti del D.lgs. n.36/2023, che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- di aggiudicare, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n.36/2023, i SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE degli interventi in oggetto, nei confronti dell'Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910, il quale ha offerto un ribasso percentuale dello 5,80%;
- di dare atto che l'aggiudicazione è immediatamente efficace;
- di dare atto che l'importo di contratto relativo all'affidamento dei servizi in oggetto risulta essere pari a € 71.066,49, oltre al contributo previdenziale di € 2.842,66 (4%) e all'IVA di legge pari a € 16.260,01 (22%), per un importo complessivo di € 90.169,16;
- di dare atto che 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'articolo 18, comma 1, del D.lgs. n.36/2023 e ss.mm. ii., soggetto a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione e soggetto all'imposta di bollo ai sensi dell'allegato I.4 del D.lgs. n.36/2023;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 55, comma 2, del D.lgs. n.36/2023, non si applicano i termini dilatori previsti dall'art. 18 commi 3 e 4 dello stesso D.lgs. n.36/2023;
- di dare atto che le somme occorrenti per il suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio richiamati nelle premesse;
- di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.lgs. n.33/2013, all'art. 1 comma 32 della Legge n.190/2012 e agli artt. 27 e 28 del D.lgs. n.36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art.90 del D.lgs. n.23/2023;
- di inviare la presente determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza;
- di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Antonio Bulla

DETERMINAZIONE N° 2986 DEL 14/07/2025

Lì, 14/07/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.