

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025



SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

OGGETTO: PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA. FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027). CUP MASTER J72D24000030006.

INTERVENTI DI COMPETENZA DEL SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO

AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS 36/2023 DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE, APPROVAZIONE ATTI REG. SIST. N. PI029449-25 E PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE.

- CUP J82D25000090001 - Orgosolo via Della Pace 53-55-57-59-61-63-65-67.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

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)”*;

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, assunto al protocollo dell'Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 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;

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025

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 accordo con la proposta di nomina formulata dall'Amministratore Unico della medesima Azienda con la deliberazione n. 22 del 30/05/2025;

VISTA la determinazione del Direttore Generale n° 4423 del 27/10/2025 con la quale all' Ing Andrea Brigas, funzionario di ruolo aziendale, è stata attribuita in via temporanea, ai sensi dell'art. 28, commi 4 bis – 4 sexsies, la funzione di Dirigente del Servizio Tecnico territoriale di Nuoro;

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 R.A.S. n. 1/3 del 09/01/2025 che ha reso esecutiva la delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2025-2027;

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 determinazione del Direttore Generale n. 3618 del 08/09/2025 con la quale sono state ripartite le risorse disponibili e pari ad euro 50.000.000,00, per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili ERP di proprietà dell'Azienda, secondo criterio oggettivo del numero degli alloggi gestiti dai servizi territoriali ed assegnando al Servizio Territoriale tecnico di Nuoro una quota pari ad euro 7.345.000,00;
- la determinazione del Direttore del S.T.T.NU. n. 3991 del 02/10/2025, con la quale è stata approvata la proposta degli interventi di manutenzione straordinaria elaborata dal Servizio territoriale tecnico di Nuoro, a valere sulla quota di competenza del S.T.T.NU. pari ad euro 7.345.000,00, redatta nel rispetto degli importi, minimo e massimo rispettivamente pari ad euro 1.033.001 ed € 1.800.000, previsti dalla C.R.C. e sono stati nominati i relativi Responsabili di progetto;
- la determinazione del Direttore del S.T.T.NU. n. 4372 del 23/10/2025 di approvazione dei documenti d'indirizzo alla progettazione degli interventi recanti CUP master J72D24000030006;
- la determinazione del Direttore del S.T.T.NU. n. 4678 del 07/11/2025, di accertamento in entrata delle somme relative alle progettazioni degli interventi in parola, sul cap./art.

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025

40200.01.4140270003 - PROGETTAZIONE DI INTERVENTI DI MANUT. STRAORD. PATRIMONIO ERP - LEGGE DI ASSESTAMENTO 2025 (L.R. 24/2025) - NUORO
secondo il seguente schema:

Unità Territoriale	2025	2026	2027	Totale
Nuoro	€ 0,00	€ 780.000,00	€ 220.000,00	€ 1.000.000,00

- la determinazione del Direttore del S.T.T.NU. n. 4984 del 25/11/2025, rettificata con provvedimento n. 5291 del 05/12/2025, di approvazione dei documenti necessari ad affidare i servizi in argomento;

PRESO ATTO che il suddetto Servizio d'ingegneria ed architettura trova copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2025-2027 secondo i seguenti capitoli e articoli, come in appresso:

Capitolo	ANNUALITA' DI BILANCIO		
	2025	2026	2027
40200.01.4140270003 - PROGETTAZIONE DI INTERVENTI DI MANUT. STRAORD. PATRIMONIO ERP - LEGGE DI ASSESTAMENTO 2025 (L.R. 24/2025) - NUORO	€ 0,00	€ 780.000,00	€ 220.000,00
08022.02.2100870004 - PROGETTAZIONE Progr. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - NUORO	€ 0,00	€ 780.000,00	€ 220.000,00

DATO ATTO che con la succitata determinazione n. 3991 del 02/10/2025 si è proceduto alla nomina del Dott. Paolo Obinu, Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in oggetto.

VISTA la "Procedura ricognitiva per l'acquisizione della manifestazione di interesse per l'individuazione di dipendenti di ruolo dell'Amministrazione Regionale, degli Enti, delle Agenzie e delle Aziende Regionali, ai sensi del D.lgs. 36/2023. Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'A.R.E.A. – Servizi di ingegneria e architettura connessi a lavori compresi nelle categorie OG1 o OG2" di cui al prot. n. 49741 del 21/11/2025 e con scadenza fissata per il 25/11/2025, per la quale non sono pervenute richieste;

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 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 e tenuto aggiornato con avviso pubblicato il 24/10/2025;

DATO ATTO

- che l'importo del servizio soggetto a ribasso è stimato in € 95.896,89, di cui € 40.674,27 per progettazione, ed € 55.222,62 per direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge;

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025

- che le somme occorrenti per il suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio sopra richiamati;
- che costituiscono oggetto dell'affidamento i servizi di ingegneria e architettura per i quali è stato acquisito il codice CIG B9BA96EBCC e inerenti la progettazione esecutiva, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in progettazione e in esecuzione dell'intervento contraddistinto da CUP J82D25000090001;
- che ai sensi dell'art. 14 del disciplinare di gara *"la Stazione appaltante si riserva la facoltà di contrattualizzare con atti separati e successivi nel tempo, la prestazione relativa alla progettazione e quella relativa alle successive attività, relative all'esecuzione dei lavori (Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo, ecc). In tale evenienza, il ribasso offerto in sede di gara sarà applicato all'importo previsto per la corrispondente "Fase prestazionale" prevista nello schema di parcella e con riferimento in particolare alla tabella finale denominata "Riepilogo"*;
- che ai sensi di quanto previsto dall'art. 48, c. 2 del D.lgs. 36/2023 l'affidamento non presenta un interesse transfrontaliero;
- che l'operatore economico, Dott. Ing. Giorgio Manai - P.IVA 01102250956, è iscritto nell'elenco di operatori economici da invitare alle successive RDO per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura, approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 1163, con una capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, adeguata in rapporto alla presente procedura;

CONSIDERATO 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 sul Portale Gare della R.A.S.

VISTI gli esiti della procedura di richiesta d'offerta inserita sul Portale gare della R.A.S. contraddistinta da:

- *Registro di sistema: PI029449-25;*
- *Id Appalto ANAC: 5f83f319-6299-40fc-8280-1daf18eb7235;*
- *Fascicolo di sistema: FE006671;*

e l'allegato verbale da cui risulta:

- che entro il termine di presentazione delle offerte, è pervenuta l'offerta dell'operatore economico invitato, Dott. Ing. Giorgio Manai - P.IVA 01102250956;
- 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 pari al 3,50% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 36/2023, è stata formulata proposta di aggiudicazione nei confronti del Dott. Ing. Giorgio Manai - P.IVA 01102250956, sono ancora in corso le verifiche del possesso dei requisiti e l'importo dell'eventuale contratto sarà pari ad € 92.540,50, di cui € 39.250,67 per progettazione, ed € 53.289,83 per direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge;

CONSIDERATO inoltre che come sopra enunciato ed ai sensi dell'art 14 del disciplinare d'incarico, il contratto relativo al servizio di progettazione può essere disgiunto da quello relativo alle altre

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025

prestazioni, costituite dalla direzione dei lavori e dal coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;

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

RITENUTO di dover procedere:

- all'approvazione del verbale della richiesta di offerta;
- all'approvazione della proposta di aggiudicazione;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art 17 comma 5 del D.lgs. 36/2023, l'aggiudicazione diverrà efficace solo a seguito del riscontro positivo nella verifica dei requisiti;

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. 1 del 31/01/2024 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 di Progetto;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e 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 dell'intervento in oggetto;
- che le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'operatore economico sono espresse in narrativa;
- di approvare le risultanze della procedura di affidamento svolta sulla piattaforma telematica Portale gare della R.A.S., contraddistinta da:
 - *Registro di sistema: PI029449-25;*
 - *Id Appalto ANAC: 5f83f319-6299-40fc-8280-1daf18eb7235;*
 - *Fascicolo di sistema: FE006671;*
- che l'aggiudicazione ai sensi dell'art 17 comma 5 del Codice, avverrà con atto successivo e solo a seguito della verifica positiva dei requisiti;
- che l'importo di contratto relativo all'affidamento dei servizi in oggetto sarà pari ad € 92.540,50, di cui € 39.250,67 per progettazione, ed € 53.289,83 per direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge;
- che ai sensi dell'art 14 del disciplinare di gara, la progettazione può essere oggetto di contratto separato rispetto a quello relativo alla direzione dei lavori ed al coordinamento della sicurezza in esecuzione e che quest'ultimo contratto può essere stipulato in tempi successivi a quello relativo alla progettazione;

DETERMINAZIONE N° 5958 DEL 30/12/2025

- che i contratti saranno stipulati 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. e secondo le caratteristiche tecniche della piattaforma di approvvigionamento digitale in uso (PAD), soggetto a registrazione solo in caso d'uso;
- 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;
- che le somme occorrenti per il suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio richiamati nelle premesse;
- di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Paolo Obinu

Nuoro, 30/12/2025

Il Direttore del Servizio f.f.

Andrea Brigas / ArubaPEC S.p.A.