

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025



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

DIREZIONE GENERALE SERVIZIO PER L'EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: Procedura per l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023 sul mercato elettronico SardegnaCAT del Servizio di supporto tecnico, finanziario e giuridico finalizzato alla valutazione della fattibilità delle proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito della misura PNRR M7.117 per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio di AREA. – CUP J83E25000070005. – CIG B8D062B53A". Decisione a contrarre, presa d'atto esito RdO:rfq_476053, approvazione verbale, aggiudicazione, efficacia affidamento, prenotazione di impegno di spesa.

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 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";
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

VISTA la determinazione del Direttore Generale n. 1780 del 28/04/2025 con la quale l'Ing. Giulio Barca è stato inquadrato nel ruolo di dirigente dell'Azienda e al quale sono state assegnate con decorrenza 29/04/2025 le funzioni di Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica;

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “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”, ed in particolare:
 - 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;
 - l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 24 sul fascicolo virtuale dell'operatore economico;
 - l'articolo 50 sulle procedure dell'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;

VISTO

- l'art. 193, comma 1, del Codice dei contratti a norma del quale *“l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1”*;
- l'art. 193, comma 2, del Codice secondo cui, *“ai fini della presentazione di una proposta ai sensi comma 1, un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta. L'ente concedente comunica all'operatore economico la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta; in tale ipotesi, i dati e le informazioni richiesti sono trasmessi all'operatore economico e sono resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione “Amministrazione trasparente” del proprio sito istituzionale”*;

RILEVATO

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

- che la Legge di Bilancio 2025 reca il riferimento allo stanziamento di 1.381 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17, finanziato dal fondo Next Generation EU Italia, per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili di cui alla Missione 7 - REPowerEU del PNRR, demandando all'emanazione di un decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, le indicazioni di dettaglio sulle modalità di accesso al finanziamento medesimo;
- che il decreto di efficientamento energetico è stato pubblicato sul sito della Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- che accanto alla misura di cui sopra si rinnova anche la possibilità di usufruire del Conto termico, prevedendo un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- che sono pervenute diverse preliminari manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 193 comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. finalizzate a realizzare interventi di efficientamento energetico e riqualificazione degli immobili di proprietà della scrivente a valere sulla linea di finanziamento sopra indicata;

RICHIAMATE le seguenti determinazioni:

- n. 3326 del 05.08.2025 con la quale, tra l'altro, è stato dichiarato l'interesse di A.R.E.A. alla promozione del programma di interventi di investimento finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dei propri edifici, sulla base di quanto disposto dal Decreto interministeriale "efficientamento energetico – ERP" del 22/05/2025, ed è stata affidata la gestione della procedura in parola congiuntamente al servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica e Controllo di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria, entrambi facenti parte della Direzione generale di A.R.E.A.;
- n. 3433 del 18.08.2025 con la quale si è provveduto di approvare lo schema di avviso pubblico elaborato ai sensi dell'art. 193 del Codice e finalizzato alla predisposizione da parte di ESCo di proposte di partenariato pubblico privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA, comprensivo di schema di istanza;

RILEVATO inoltre che risultano pervenute, come peraltro auspicato dall'avviso pubblico di cui sopra, diverse proposte progettuali da attuare in regime di partenariato pubblico privato (nello specifico mediante contratto di rendimento energetico Epc da realizzare con concessione di lavori e servizi tramite project financing), per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA, da parte di ESCO, per i quali si rende necessario avviare l'attività di valutazione prevista dal citato art. 193 del Codice;

DATO ATTO che le proposte progettuali presentate sono caratterizzate da un elevato grado di complessità, già di per sé insito nella forma del project financing, in quanto costituite da un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica integrato da uno specifico Piano Economico Finanziario, da una Bozza di Convenzione e da una Matrice dei Rischi dai quali si evincano la sostenibilità economica dell'operazione e la corretta allocazione dei rischi tra parte privata e pubblica, pertanto si rende necessario avvalersi di uno specifico supporto tecnico specialistico;

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

CONSIDERATO che, data la specificità delle attività di analisi e verifica da svolgere, si rende pertanto necessario attivare un servizio di supporto al RUP finalizzato all'assistenza tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria per la corretta valutazione delle proposte progettuali e per lo sviluppo delle successive fasi procedurali;

DATO ATTO che con Determinazione n. 4693 del 16/10/2025 è stato approvato il Progetto del servizio e la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento;

CONSIDERATO che l'importo a base dell'affidamento per l'esecuzione del servizio in oggetto è pari a € 114.000,00 al netto dell'I.V.A.;

DATO ATTO che trattandosi di appalto d'importo inferiore ad € 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D. Lgs n.36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;

DATO ATTO CHE:

- l'art. 50, comma 1, let. b del D. Lgs n.36/2023 stabilisce che per gli affidamenti di contratti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 €, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'art. 17, comma 2, del D. Lgs n. 36/2023 prevede che in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;
- ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs n.36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile, dato l'importo non rilevante, per le microimprese, piccole e medie imprese, non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente in quanto non individuabili autonomamente per la natura del servizio;
- non si rileva interesse transfrontaliero certo per importo, caratteristiche del mercato e localizzazione degli interventi da eseguirsi;

DATO ATTO che con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha proceduto alla creazione, sulla piattaforma telematica SardegnaCAT, della RdO: rfq_476053, avente scadenza il 24/10/2025 alle ore 13:00, alla quale è stato invitato a presentare offerta il seguente operatore economico:

OPERATORE ECONOMICO	PARTITA IVA	SEDE
Sinloc Sistema Iniziative Locali S.p.A	03945580011	VIA GASPARE GOZZI 2G, PADOVA(PD)

DATO ATTO che il suddetto operatore economico è stato individuato fra i soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

VISTI:

- l'esito dell'RdO, di cui al verbale RfqReport.rfq_476053 allegato, ritenuta adeguata e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art.1 del D. Lgs. n.36/2023, che ha consentito di individuare quale soggetto affidatario il seguente operatore economico Sinloc S.p.A., Via Gaspare Gozzi 2G, 35131, Padova (PD), P.IVA 03945580011, che si è dichiarato disponibile ad eseguire il servizio alle condizioni di cui al progetto come sopra predisposto e ha presentato l'offerta pari ad € 114.000,00 oltre IVA che si ritiene congruo e conveniente per l'amministrazione in relazione alle attuali condizioni del mercato;

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

- la documentazione agli atti relativamente alle verifiche d'ufficio dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'operatore economico aggiudicatario Sinloc S.p.A., Via Gaspare Gozzi 2G, 35131, Padova (PD), P.IVA 03945580011, acquisita, ai sensi dell'art.52 del Codice, mediante FVOE;

DATO ATTO:

- del rispetto del principio di rotazione in quanto trattasi di operatore economico non affidatario uscente di servizi analoghi;
- che è stato acquisito il CIG B8D062B53A tramite l'accesso al Modulo ANAC del SardegnaCAT sia ai fini della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- che, ai sensi dell'art. 53 del D. Lgs. 36/2023 non è richiesta la garanzia provvisoria e, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, non si richiede nemmeno la garanzia definitiva;
- che per l'avvio dell'esecuzione del contratto, anche in osservanza del principio di tempestività di cui all'art. 1 del D. Lgs. n.36/2023, si potrà procedere in via anticipata dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario mediante la redazione del verbale di consegna del servizio;
- 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, del D.Lgs. n. 36/2023, nella forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine, da corrispondersi, ai sensi del comma 10 dell'art. 18 del Codice, dall'operatore economico aggiudicatario una tantum al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso, come stabilito dalla Tabella A dell'allegato I.4 per l'importo del presente affidamento;

DATO ATTO che, come previsto dall'art. 17, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, l'aggiudicazione è immediatamente efficace, visto l'esito positivo delle verifiche sui requisiti come da verbale allegato;

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea e il contratto sarà sottoscritto nei tempi più brevi consentiti;

DATO ATTO che a partire dal 01.01.2024 le stazioni appaltanti pubblicano i dati, gli atti e le informazioni secondo quanto previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo di attuazione della legge 21 giugno 2022, n. 78, e dalla delibera n. 601 del 19 dicembre 2023, con la quale l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha aggiornato e integrato la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 riguardante la trasparenza dei contratti pubblici;

CONSIDERATO che ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2 - Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria "Ogni procedimento amministrativo che comporta spesa deve trovare, fin dall'avvio, la relativa attestazione di copertura finanziaria ed essere prenotato nelle scritture contabili dell'esercizio individuato nel provvedimento che ha originato il procedimento di spesa";

DATO ATTO che al fine di consentire l'affidamento del servizio di cui trattasi e di assicurare la copertura finanziaria, è necessario registrare la suddetta prenotazione dell'impegno contabile in favore dell'operatore economico Sinloc S.p.A., Via Gaspare Gozzi 2G, 35131, Padova (PD), P.IVA 03945580011 secondo il seguente cronoprogramma finanziario:

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

ANNO DI RIFERIMENTO	1° ANNO 2025	2° ANNO 2026
AVANZAMENTO FINANZIARIO	€ 73.200,00	€ 65.880,00

RILEVATA la necessità di disporre della prenotazione dell'impegno contabile ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 139.080,00 sul capitolo 08021.03.1040350005 denominato "SERVIZI DI SUPPORTO PER ASSISTENZA TECNICA SPECIALISTICA" del Bilancio pluriennale 2025-2027;

DATO ATTO che con provvedimenti successivi, in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessario alla esecuzione del servizio in oggetto, dunque in concomitanza col perfezionamento dell'obbligazione giuridicamente vincolante, si procederà con l'assunzione dell'impegno contabile;

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 vigente e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Deliberazione n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

per quanto in narrativa che qui si intende integralmente richiamato, esaminata l'offerta e ritenuta legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente:

1. di approvare:
 - a. la spesa complessiva di € 139.080,00 di cui € 114.000,00 per onorari, ed € 25.080,00 per iva al 22%;
 - b. il verbale RfqReport.476053 del CAT Sardegna, allegato al presente atto, acquisito al termine della procedura di affidamento svoltasi con RdO sul portale SardegnaCAT;
2. di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n.36/2023 all'operatore economico Sinloc S.p.A., Via Gaspare Gozzi 2G, 35131, Padova (PD), P.IVA 03945580011, del servizio di supporto tecnico, finanziario e giuridico finalizzato alla valutazione della fattibilità delle proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito della misura PNRR M7.117 per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio di AREA.", per l'importo di € 139.080,00 di cui € 114.000,00 per onorari, ed € 25.080,00 per iva al 22% alle condizioni descritte nella documentazione progettuale posta a base dell'affidamento e composta da: Richiesta di Offerta, Capitolato Tecnico Prestazionale, Schema di Contratto, Schema del calcolo del corrispettivo e dall'allegata modulistica;
3. di demandare al RUP tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo:
 - a. gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D. Lgs n.36/2023;
 - b. l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;

DETERMINAZIONE N° 4648 DEL 06/11/2025

4. di procedere come sopra, come da tabella sotto riportata, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, con la prenotazione dell'impegno contabile per l'importo complessivo di € 139.080,00 di cui € 114.000,00 per onorari, ed € 25.080,00 per iva al 22%, sul capitolo/articolo 08021.03.1040350005 denominato "SERVIZI DI SUPPORTO PER ASSISTENZA TECNICA SPECIALISTICA";
5. di dare atto che la prenotazione dell'impegno contabile risulta compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio, di competenza e di cassa e con le regole di finanza pubblica;
6. di dare atto che, con provvedimenti successivi, in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessario alla esecuzione del servizio in oggetto, dunque in concomitanza col perfezionamento dell'obbligazione giuridicamente vincolante, si procederà con l'assunzione dell'impegno di spesa con la presente determinazione;
7. di dare atto altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è B8D062B53A
8. di dare atto che l'affidatario è soggetto all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della legge n. 136/2010 ed è pertanto tenuto a fornire a questo Ente tutti gli elementi identificativi richiesti dalla legge, con la specificazione che il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge è causa di risoluzione immediata del contratto;
9. di provvedere alla stipula del contratto, nei tempi più brevi consentiti, 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, del D.Lgs. n. 36/2023, nella forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine, da corrispondersi, ai sensi del comma 10 dell'art. 18 del Codice, dall'operatore economico aggiudicatario *una tantum* al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso, come stabilito dalla Tabella A dell'allegato I.4 per l'importo del presente affidamento;
10. di dare atto, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, che i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
11. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto;
12. di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3075	2025	08021.03.1040350 005	B8D062B53A	SINLOC SISTEMA INIZIATIVE LOCALI SPA	73.200,00
U	3075	2026	08021.03.1040350 005	B8D062B53A	SINLOC SISTEMA INIZIATIVE LOCALI SPA	65.880,00

Cagliari, 06/11/2025

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.