

DETERMINAZIONE N° 1434 DEL 02/04/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA
SITUATI NEL COMUNE DI PORTO TORRES. CUP: J22D15000030002

APPROVAZIONE VERBALE DI GARA E AGGIUDICAZIONE LAVORI (CIG: BAC617DFE9)

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;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici” come modificato e integrato con successivo decreto correttivo decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209, recante: “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”;
- 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° 1434 DEL 02/04/2026

- 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;
- La legge regionale 13/11/1998, n. 31 “Disciplina del personale regionale e dell’organizzazione degli uffici della Regione”;
- Il D.P.R. n. 62/2013, “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell’articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165”;
- Il “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;
- Il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e trasparenza (PTPCT) 2026-2028, approvato con Delibera dell’Amministratore Unico di AREA n.3 del 03/02/2026;
- 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”;
- Il Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii., recante “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- la Delibera dell’Amministratore Unico n. n. 65 del 12/12/2025, “Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028”;
- la Deliberazione della Giunta regionale del 31/12/2025, n. 68/30 avente oggetto “Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all’immediata esecutività della deliberazione dell’Amministratore Unico n. 65 del 12/12/2025, “Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028”. Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4;

VISTO il Decreto della Presidente della Regione 29/11/2024, n. 145, 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.), è stato conferito l’incarico di amministratore unico dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA) al Dott. Matteo Sestu;

VISTO il Decreto Presidenziale n. 66 prot. 11137 del 30.06.202 del Presidente della Regione Sardegna con il quale ai sensi dell’art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, veniva nominato il dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore generale dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA);

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 1062 DEL 17/03/2025 con la quale vengono conferite all’Ing. Roberto GINESU, le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari;

PREMESSO che:

- attraverso i seguenti atti:
 - D.G.R. n. 38/17 del 18.09.2013 recante “Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, articolo 11, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e art. 8 del

DETERMINAZIONE N° 1434 DEL 02/04/2026

DPCM del 16.4.2009. Manifestazione d'interesse "Piano nazionale di edilizia abitativa lett. b) ed e)". Approvazione graduatoria a seguito ricorsi gerarchici."

- D.G.R. n. 5/9 del 06.02.2015, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Secondo programma aziendale di utilizzo dei proventi derivante dal piano delle vendite relativi agli anni 2011-2014."

il Servizio scrivente è risultato beneficiario di finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria in oggetto, per l'importo complessivo di euro 840.000,00;

RICHIAMATA la Determinazione n. 2901 del 08/07/2025 di approvazione dello schema di avviso di manifestazione di interesse e relativi allegati per l'individuazione degli operatori economici ai sensi dell'art. 2, allegato II.1 del nuovo codice dei contratti;

VISTA la determinazione del Direttore del Servizio nr 975 del 11/03/2026 con la quale si è approvato l'esito dell'indagine di mercato e selezionati i nr. 5 operatori economici da invitare alla procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. C) del D.Lgs. 36/2023 da selezionare col il criterio del prezzo più basso:

- A.P. COS. SRLS - Partita IVA n. 03722700923;
- DUEFFE SRL- Partita IVA n. 01144720958;
- USAI LUIGI SRL - partita IVA n. 01446070912;
- SOPICO COSTRUZIONI SRL - partita IVA n. 01138090905;
- IGE IMPIANTI SRL - partita IVA n. 01373380516;

VISTO il verbale di gara allegato (CIG: BAC617DFE9) da cui risulta che entro il termine prescritto risultava pervenuta l'offerta degli operatori economici invitati:

- DUEFFE SRL- Partita IVA n. 01144720958;
- IGE IMPIANTI SRL - partita IVA n. 01373380516;

DATO ATTO che il criterio di aggiudicazione dell'affidamento è quello del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che l'importo complessivo dell'appalto inerente ai lavori in oggetto ammonta a complessivi € 607.134,60, di cui € 528.306,26 per lavori a misura soggetti a ribasso e € 78.828,32 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, come risulta dal Quadro Tecnico Economico così articolato:

DETERMINAZIONE N° 1434 DEL 02/04/2026

Quadro Economico - Assestamento			
a1	Lavori a misura		528.306,28 €
a2	Costi della sicurezza		78.828,32 €
A	COSTO LAVORI (a1+a2)		607.134,60 €
b1	Spese tecniche e general e importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente, gestione dell'appalto)Quota parte AREA.		12.142,69 €
b2	Progettazione, Direzione dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno		46.707,02 €
b2.1	Iva e Cassa su progettazione		14.925,32 €
b3	Supporto al RUP		10.250,00 €
b3.1	Iva e Cassa su supporto al RUP		3.275,41 €
b4	Spese per indagini strutturali, accertamenti e verifiche tecniche		23.350,00 €
b5	IVA e Cassa su indagini strutturali, accertamenti e verifiche tecniche		7.461,54 €
b6	Accantonamenti e imprevisti (art. 5 Allegato I.7 D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.)	8,83%	53.594,96 €
b7	Contributo ANAC (35,00 € Serv.progettazione 410,00 € lavori)		445,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)		172.151,94 €
c.1	COSTO TOTALE INTERVENTO = COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		778.100,00 €
c.2	I.V.A. lavori	10,00%	60.713,46 €
	C.T.I. + I.V.A. (c.1+c.2)		840.000,00 €

DATO ATTO che i due operatori economici hanno presentato i seguenti ribassi unici e incondizionati sull'elenco prezzi delle lavorazioni:

- DUEFFE SRL- Partita IVA n. 01144720958 - Ribasso del 19,80%;
- IGE IMPIANTI SRL - partita IVA n. 01373380516 – Ribasso del 16,69%;

DATO ATTO che, essendo pervenute nr. 2 offerte, non si riscontra l'obbligo di esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 54, comma 1 del D.Lgs. 36/2023;

RICHIAMATO il codice CUP: J22D15000030002;

RICHIAMATO il codice CIG: BAC617DFE9;

VALUTATA la congruità dell'offerta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 110 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., presentata dall'operatore economico che ha presentato il prezzo più basso "DUEFFE Srl Unipersonale" - Partita IVA e C.F. n. 01144720958, con sede legale in Siamaggiore (OR) via Via Dell'Industria, snc, CAP 09070;

RITENUTO, pertanto, di poter aggiudicare la procedura - ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera c), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - per l'intervento denominato "MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITUATI NEL COMUNE DI PORTO TORRES_CUP: J22D15000030002", all'operatore economico DUEFFE Srl Unipersonale" - Partita IVA e C.F. n. 01144720958, con sede legale in Siamaggiore (OR) via Via Dell'Industria, snc, CAP 09070, il quale ha offerto un ribasso del 19,80% sull'importo a base di gara pari a € 528.306,26 al netto dei costi della sicurezza pari a € 78.828,32 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

DETERMINAZIONE N° 1434 DEL 02/04/2026

DATO ATTO che tale offerta, al netto del ribasso offerto, ed inclusi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ammonta a complessivi € 502.529,96 IVA esclusa;

DATO ATTO CHE come previsto dall'art. 17 comma 5 del Codice, l'aggiudicazione acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso sui requisiti;

ACQUISITO il Documento di regolarità contributiva prot. INAIL_53026117 con scadenza 25/06/2026 da cui risulta che l'Operatore Economico DUEFFE S.R.L. risulta regolare nei confronti degli istituti previdenziali;

NELLE MORE dell'esito positivo delle ulteriori verifiche sui requisiti da eseguire per mezzo del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico;

DATO ATTO che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti sul capitolo di spesa nr. 08022.02.2100460018 - PORTO TORRES RECUPERO DGR 38/17 2013 E D.G.R. n. 5/9 del 06.02.2015" del Bilancio pluriennale 2026-2028;

ATTESO che l'affidamento dei lavori in oggetto resta definito nei limiti delle risorse disponibili e nei limiti di spesa di cui all'art.18 del D.Lgs.36/2023;

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., 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;

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;

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 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025";

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del procedimento Ing. Andrea PINNA previa istruttoria svolta dall'Ing. Fabio ATZEI;

DETERMINA

DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI APPROVARE il verbale relativo alla procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnCAT CIG: BAC617DFE9;

DI AGGIUDICARE, nelle more della conclusione delle verifiche dei requisiti, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., la procedura svolta ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera c), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - per l'esecuzione dei lavori denominati

DETERMINAZIONE N° 1434 DEL 02/04/2026

“MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE all’operatore economico DUEFFE Srl Unipersonale” - Partita IVA e C.F. n. 01144720958, con sede legale in Siamaggiore (OR) via Via Dell’Industria, snc, CAP 09070, il quale ha offerto un ribasso del 19,80% sull’importo a base di gara pari a € 528.306,26 al netto dei costi della sicurezza pari a € 78.828,32 non soggetti a ribasso, e dell’I.V.A.;

DI DISPORRE l’adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.lgs. n. 33/2013 e all’art. 27 del D.lgs. n. 36/2023 nonché l’invio delle comunicazioni previste dall’art. 90 del D.lgs. n. 36/2023;

DI PROCEDERE, a seguito della conclusione delle verifiche sui requisiti, alla stipula del contratto a per complessivi € 502.529,96 (IVA esclusa) mediante corrispondenza secondo l’uso commerciale ai sensi dell’art. 18 Comma 1 del D.Lgs. 36/2023, con l’Operatore Economico “DUEFFE S.R.L.”, ai sensi di quanto disposto all’art. 55 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

DI DISPORRE che si farà fronte alle spese derivanti dall’esecuzione dei lavori in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti sul capitolo di spesa nr. 08022.02.2100460018 - PORTO TORRES RECUPERO DGR 38/17 2013 E D.G.R. n. 5/9 del 06.02.2015” del Bilancio pluriennale 2026-2028;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Andrea Pinna

Lì, 02/04/2026

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.