

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024_D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - RA-SS10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA CUP: J52D24000180002- CIG Derivato: BB1D633A1D

Preso d'atto aggiudicazione procedura aperta di cui all'art. 71 del Codice Appalti, LOTTO E1 CIG B4A69083AA, esperita dalla CRC e affidamento appalto finalizzato all'attivazione del contratto attuativo con l'operatore Consorzio Stabile Intesa.

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;



DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

- 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;
- 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 Piano triennale per la prevenzione della corruzione e trasparenza (PTPCT) 2025-2027, approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31/01/2025;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 17 del 29/04/2025 avente ad oggetto "Approvazione adozione del nuovo patto di integrità applicabile a tutte le procedure di affidamento dei contratti pubblici dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa";
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";
- il Decreto Legislativo n. 209/2024 "Disposizioni integrative e correttive al Codice dei Contratti Pubblici";
- 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*";

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.), e per le motivazioni ivi indicate, è stato conferito l'incarico di amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) al Dott. Matteo Sestu, per la durata di n. 3 anni;

VISTO il decreto del Presidente della Regione n. 66 del 30/06/2025, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 30/11 del 05/06/2025, il Dott. Claudio Antonello Castagna è stato nominato Direttore generale dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31;

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

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;

VISTA 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"*;

VISTI i seguenti atti di programmazione:

- DGR n. 14/87 del 22/05/2024 – Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA;
- D.A.U. di AREA N. 4 del 13/02/2024, ratificata con DGR n.4/169 del 15/02/2024.
- La convenzione di finanziamento stipulata tra l'Assessorato dei LL.PP. e AREA stipulata in data 22/11/2024 rep n. 604-51278 avente ad oggetto "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA – per un importo complessivo di euro 70.000.000,00, da attuarsi attraverso Accordi Quadro di cui all'art. 59 del Codice D.LGS 36/2023 e ss.mm.ii.

CONSIDERATO che:

- l'attuazione del programma destina, per l'ambito territoriale di Sassari, risorse economiche per complessivi euro 19.180.000,00;
- con programma triennale OO.PP. approvato con D.A.U. nr. 12 dell'08/04/2025, le risorse finanziarie assegnate all'unità Territoriale di Sassari di cui sopra sono state declinate in dodici interventi in attuazione al programma;
- con Determina del Direttore Generale n.3618 del 08/09/2025 con la quale si è proceduto alla ripartizione delle ulteriori risorse disponibili per la realizzazione di ulteriori interventi di manutenzione sugli immobili ERP di proprietà dell'Azienda, assegnando al Servizio Territoriale di Sassari una somma di € 13.700.000,00;
- nell' attuazione del programma di interventi di "Manutenzione straordinaria per gli immobili di proprietà AREA" è inserito l'intervento dal titolo "PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024_D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024
- RA-SS10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA", per un importo di finanziamento pari a euro 2.140.000,00;

RICHIAMATE le seguenti Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari:

- Determinazione n. 161 del 22/01/2025 di nomina ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 del Responsabile Unico del Progetto, Arch. Paola MADRAU;

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

- Determinazione n. 2535 DEL 17/06/2025 con la quale:
 - è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) dell'intervento RA-SS10 – CUP derivato J52D24000180002;
 - è stato approvato il Quadro Economico complessivo pari a € 2.140.000,00, comprensivo di oneri complementari per € 402.000,00;
 - sono stati nominati i componenti del gruppo di lavoro;
 - è stato approvato lo schema di riparto degli incentivi ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 36/2023;
- Determinazione n. 2897 del 08/07/2025, con la quale è stato affidato l'incarico relativo alla progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, all' Operatore Ing. Franco PIGA, nato a Padria (SS) il 04/05/1953, C.F. PGIFNC53E04G225L, p. IVA 02110980923, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al nr. 393;
- Determinazione n. 5695 del 17/12/2025 con la quale è stato approvato il Progetto esecutivo ed il relativo Quadro Economico, redatto dall'Operatore Economico Ing. Franco PIGA;

VISTA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 5754 del 18.12.2025 con la quale si è definito che:

- per l'affidamento dell'intervento si procederà mediante adesione all'Accordo Quadro per l'affidamento di lavori di manutenzione, superiori a Euro 150.000,00, promosso dalla Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza della RAS con oggetto "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.Lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 5 ambiti geografici e in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo €.120.000.000,00 – Gara n. 43912;
- si è provveduto alla prenotazione dell'impegno contabile ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 1.849.170,31, fino a concorrenza del quadro economico dell'appalto specifico;

VISTA la Determinazione del Direttore della Centrale Regionale di Committenza n. 1082 del 29/10/2025 con il quale l'operatore economico Consorzio Stabile Intesa con sede in Roma, Via Giovanni da Empoli n. 3, CAP 00154, P.I. 08987201210 è stato individuato aggiudicatario all'esito di procedura aperta di cui all'art. 71 del Codice Appalti, LOTTO E1 CIG B4A69083AA, esperita dalla CRC, mediante piattaforma elettronica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del Codice Appalti, per la selezione di n. 33 operatori economici con i quali stipulare un Accordo

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

Quadro ai sensi dell'art. 59, comma 4 lett. a), Codice Appalti, suddiviso in lotti, per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ricompresi, per la parte oggetto del presente atto, nella porzione di territorio circoscritta dal Lotto n. E1 denominato Sassari, di importo complessivo pari a € 21.600.000;

VISTA la nota trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza ed acquisita al ns protocollo al n. 51993 del 04.12.2025 con la quale si comunicava la contrattualizzazione di tutti gli operatori economici aggiudicatari dei diversi lotti dell'Accordo quadro predisposto e che era pertanto possibile procedere all'invio delle richieste di adesione per l'attivazione dei contratti attuativi;

VISTA la nota prot. n. 13737 del 20.03.2026, con la quale questo Servizio ha trasmesso alla Centrale regionale di Committenza la scheda di adesione alla "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00" relativa all'intervento "RA-SS10 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA" - CUP MASTER J72D24000000007 CUP DERIVATO J52D24000180002;

VISTA la nota trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza ed acquisita al ns protocollo al n. 14019 del 23.03.2026 con la quale, a seguito della suddetta richiesta di adesione veniva comunicato il nominativo dell'operatore economico da contrattualizzare, ovvero Consorzio Stabile Intesa (CF 08987201210), e veniva trasmesso il contratto normativo di Accordo quadro stipulato tra la Centrale Regionale di Committenza e lo stesso Operatore economico aggiudicatario;

RITENUTO di dover prendere atto dell'aggiudicazione avvenuta tramite adesione all'Accordo Quadro aggiudicato dalla CRC sopra richiamato, dell'appalto specifico "RA-SS10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA".CUP MASTER J72D24000000007 CUP DERIVATO J52D24000180002 all'operatore economico Consorzio Stabile Intesa con sede in Roma, Via Giovanni da Empoli n. 3, CAP 00154, P.I. 08987201210, il quale ha offerto un ribasso del 20,00% sull'importo a base di gara pari a € 1.147.137,26 al netto dei costi della sicurezza pari a € 432.862,74 non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge;

DATO ATTO che a seguito del ribasso del 20% offerto in sede di gara, scaturisce il seguente Quadro Economico:

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

	Quadro Economico			
		RinnovAREA - Manutenzione straordinaria immobili di proprietà AREA siti nel Comune di TEMPIO PAUSANIA	Q.E. a base di gara	Q.E. aggiudicazione
	a1	Lavori a misura	1.147.137,26 €	917.709,81 €
	a2	Costi della sicurezza	432.862,74 €	432.862,74 €
		(Costo incidenza manodopera € 432.532,97)		
	A	IMPORTO TOTALE LAVORI (a1+a2)	1.580.000,00 €	1.350.572,55 €
oneri complementari 20%	b1	Spese tecniche e generali (progettazione, le necessarie attività preliminari, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, l'assistenza giornaliera e contabilità, l'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.	85.055,31 €	85.055,31 €
	b2	Progettazione, direzione dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	145.894,69 €	145.894,69 €
	b3	Assistenza al RUP per le fasi amministrative di affidamento e gestione appalto	20.250,00 €	20.250,00 €
	b4	Istruttoria e redazione pratiche prevenzione incendi, esame progetto e/o SCIA	32.400,00 €	32.400,00 €
	b5	Analisi criticità di tipo statico e relazione interventi	32.400,00 €	32.400,00 €
	b6	Quota ANAC	695,00 €	695,00 €
	b7	Accantonamento per imprevisti (art. 5 Allegato I.7 D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.)	85.305,00 €	85.305,00 €
	B	ONERI COMPLEMENTARI + QUOTA ANAC+ (b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)	402.000,00 €	402.000,00 €
	c.1	COSTO TOTALE INTERVENTO = COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI e piu' (B)	1.982.000,00 €	1.752.572,55 €
	c.2	I.V.A. lavori	10,00%	135.057,25 €
		C.T.I. + I.V.A. (c.1+c.2)	2.140.000,00 €	1.887.629,80 €
		Economie di gara		252.370,20 €
				2.140.000,00 €

DATO ATTO che attraverso la funzionalità “Affidamenti diretti su Accordo Quadro” della piattaforma Sardegna CAT in data 02.04.2026 si è proceduto ad aderire all'Accordo Quadro summenzionato per l'appalto specifico denominato “RA-SS10 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA” e ad ottenere il CIG derivato **BB1D633A1D**, per l'attivazione dell'Appalto specifico;

RITENUTO di dover affidare all'Operatore economico Consorzio Stabile Intesa con sede in Roma, Via Giovanni da Empoli n. 3, CAP 00154, P.I. 08987201210 la realizzazione dell'intervento denominato “RA-SS10 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA” per l'importo, al netto del ribasso offerto pari al 20,00%, di € 1.350.572,55 di cui € 917.709,81 per lavori, € 432.862,74 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA (10%);

DATO ATTO

- che il contratto attuativo che conseguirà al presente provvedimento, ai sensi dell'art.18, comma 3, lett. d), del D.lgs. n.36/2023, non è soggetto al termine dilatorio di 32 giorni (termine modificato dal Decreto Legislativo n. 209/2024 “Disposizioni integrative e correttive al Codice dei Contratti Pubblici);

- che, in seguito alla stipula del contratto attuativo, si procederà con l'assunzione degli impegni di spesa relativi all'intervento con successivo provvedimento;

RAVVISATA la propria competenza all'adozione del seguente atto ed attestata l'insussistenza di

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

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 2025-2027 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 68/15 del 31.12.2025

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del Progetto Arch. Paola Madrau, previa istruttoria svolta dallo stesso

DETERMINA

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

DI PRENDERE ATTO dell'aggiudicazione avvenuta tramite adesione all'Accordo Quadro CRC avvenuta sul portale SardegnaCAT, dell'appalto specifico "RA-SS10 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA" CUP MASTER J72D24000000007 CUP DERIVATO J52D24000180002 all'operatore economico Consorzio Stabile Intesa con sede in Roma, Via Giovanni da Empoli n. 3, CAP 00154, P.I. 08987201210, il quale ha offerto un ribasso del 20,00% sull'importo a base di gara pari a € 1.147.137,26 al netto dei costi della sicurezza pari a € 432.862,74 non soggetti a ribasso, oltre IVA (10%);

DI AFFIDARE all'Operatore economico Consorzio Stabile Intesa con sede in Roma, Via Giovanni da Empoli n. 3, CAP 00154, P.I. 08987201210 la realizzazione dell'intervento denominato "RA-SS10 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA" per l'importo, al netto del ribasso offerto pari al 20,00%, di € 1.350.572,55 di cui € 917.709,81 per lavori, € 432.862,74 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA (10%);

DI DARE ATTO che la stipula del contratto attuativo avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica, sulla base dello schema predisposto dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;

DI DARE ATTO che con successivo provvedimento si procederà all'assunzione degli impegni di spesa relativi all'intervento;

DI DEMANDARE al RUP per l'attuazione degli obblighi di pubblicazione dei dati, degli atti e delle 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;

DI INVIARE la presente Determinazione al servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza e, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 1636 DEL 16/04/2026

Il Responsabile del procedimento

Paola Madrau

Lì, 16/04/2026

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.