

DETERMINAZIONE N° 1637 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-SS04 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI PREVALENTEMENTE NEI COMUNI DELLA ZONA 4 (Alghero, Ittiri, Putifigari, Romana, Villanova Monteleone) - CUP: J82D24000350002 - CIG (Derivato) BA430DF105.

PRESA D'ATTO PROCEDURA DI AFFIDAMENTO, AFFIDAMENTO ED 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 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) 2026-2028, approvato con Delibera dell’Amministratore Unico di AREA n.3 del 03/02/2026;

DETERMINAZIONE N° 1637 DEL 16/04/2026

- 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*";

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- 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;
- 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;
- 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;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12 dicembre 2025 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026-2028" resa esecutiva con delibera della Giunta regionale n. 68/30 del 31.12.2025 avente ad oggetto «Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 65 del 12.12.2025, concernente "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 s.m.i.;

CONSIDERATO che:

- nell'ambito dell'attuazione del programma per l'ambito territoriale di Sassari sono destinate le risorse per complessivi euro 19.180.000,00;
- che con Determinazione del Direttore Generale n. 3618 dell'08/09/2025 sono state destinate ulteriori risorse pari a euro 13.700.000,00 al Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, da impiegare per progettazioni e nuovi interventi RinnovAREA;
- 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;
- nell'attuazione del programma di interventi di "Manutenzione straordinaria per gli immobili di proprietà AREA" è inserito l'intervento dal titolo "RA-SS04 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI PREVALEMENTEMENTE NEI COMUNI DELLA ZONA 4 (Alghero, Ittiri, Putifigari, Romana, Villanova Monteleone)", per un importo di finanziamento pari a euro 1.500.000,00;

DETERMINAZIONE N° 1637 DEL 16/04/2026

RICHIAMATA la Determinazione dirigenziale n. 161 del 22/01/2025 di nomina ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 del Responsabile Unico del Progetto, Geom. Gennaro Cadoni;

RICHIAMATA la Determinazione n. 2510 del 16/06/2025 con la quale:

- è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) dell'intervento RA-SS04 - CUP derivato J82D24000350002;
- è stato approvato il Quadro Economico complessivo pari a € 1.500.000,00, comprensivo di oneri complementari per € 290.000,00;
- sono stati nominati i componenti del gruppo di lavoro ed i verificatori della progettazione esterna;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 1476 del 07/04/2026 con la quale sono state accertate in entrata tutte le somme che compongono il finanziamento suddiviso per annualità;

RICHIAMATA la Determinazione n. 5236 del 03/12/2025 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con la quale è stato approvato il Progetto esecutivo "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-SS04 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI PREVALENTEMENTE NEI COMUNI DELLA ZONA 4 (Alghero, Ittiri, Putifigari, Romana, Villanova Monteleone) - (CUP DERIVATO: J82D24000350002), redatto dal Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti "CVS Associati - Arch. Elena Boi", rappresentato dall'ing. Mirko Sanna, CF: SNNMRK74S14I452P, nato a Sassari il 14/11/1974, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Sassari al nr. 908;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 1476 del 07/04/2026 con la quale sono state accertate in entrata tutte le tutte somme che compongono il finanziamento suddiviso per annualità;

RICHIAMATE:

- la Determinazione n. 835 prot. n. 10668 del 05/12/2024 della "R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria" con la quale, in merito alla procedura "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 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00", si è determinato di approvare gli atti di gara e di indire una procedura aperta informatizzata, finalizzata alla conclusione di un Accordo quadro con più operatori economici, secondo il disposto dell'art. 59, comma 4 lettera a) del Codice, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di natura edile da eseguirsi sul patrimonio di AREA, per un importo complessivo stimato, ai sensi del comma 16 dell'articolo 14 del Codice, pari a € 120.000.000,00 esclusa IVA (centoventimilioni/00 euro), da aggiudicare con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sul miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi del comma 1 dell'articolo 108 del Codice;
- la Determinazione n. 955 prot. n. 10500 del 01/10/2025 della "R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria" con la quale in merito alla procedura "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" è stato determinato, tra l'altro, di approvare le graduatorie di ciascun lotto della procedura in argomento, composte dagli operatori aggiudicatari e da quelli che, anche se non aggiudicatari, mantengono una posizione utile, indicando il punteggio totale assegnato (punteggio di offerta tecnica più punteggio di offerta economica);

DETERMINAZIONE N° 1637 DEL 16/04/2026

- la determinazione di aggiudicazione n. 1082 del 29/10/2025 all'esito di procedura aperta di cui all'art. 71 del Codice Appalti, Lotto F1 - CIG (Derivato) BA430DF105, esperita dalla CRC, con la quale è stato individuato l'operatore economico Paolo Beltrami Costruzioni SPA con sede in via IV Novembre n. 72, Paderno Ponchielli (CR) - P.I. 01048120198, PEC paolobeltramicostruzionispa@pec.it, aggiudicatario 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 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. F1 denominato Cagliari/Sassari di importo complessivo pari € 4.800.000;

RICHIAMATO il contratto di Accordo Quadro RAS AOO 01-09-00 Contratto n. 39 Prot. Interno n. 13779 del 03/12/2025, lotto F1 - CIG (Master) B4A690A550 Cagliari/Sassari, stipulato tra la Centrale Regionale di Committenza (P. I.V.A. e CF 80002870923), rappresentata da Cinzia Lilliu, nata a Cagliari (CA) il 18/07/1971, la quale interviene nella sua qualità di Direttore Generale della Direzione della Centrale Regionale di Committenza ed il Sig. Paolo Lauro Beltrami (CF. BLTPLR91D30D150Z), nato a Cremona il 30/04/1991, il quale interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante/Amministratore dell'Operatore economico Paolo Beltrami Costruzioni SPA con sede in via IV Novembre n.72 - Paderno Ponchielli (CR), P.I. 01048120198, PEC paolobeltramicostruzionispa@pec.it;

VISTO il contratto attuativo prot. 12976 del 17/03/2026, lotto F1 - Cagliari/Sassari - RA-SS04 - CIG MASTER B4A690A550 - CIG DERIVATO BA430DF105 - CUP J82D24000350002 stipulato mediante scambio di corrispondenza con posta elettronica certificata tra l'Ing. Roberto Ginesu, nato a Sassari (SS) il 07/04/1973, il quale interviene nella sua qualità di Direttore del Servizio Tecnico di Sassari dell'AREA (P. I.V.A. e CF 03077790925) ed il Sig. Alighini Daniele, nato a Lodi (LO) il 11/01/1980, il quale interviene nella sua qualità di procuratore dell'Operatore economico Paolo Beltrami Costruzioni SPA;

DATO ATTO che con determinazione del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 5680 del 17/12/2025, si è proceduto alla prenotazione degli impegni di spesa dell'intervento, per un parziale di € 872'337,66 sul capitolo 08022.02.2100860002 nel triennio 2025-2027, come da tabella che segue:

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3656	2025	08022.02.2100860002			178.000,00
U	3660	2026	08022.02.2100860002			551.000,00
U	3662	2027	08022.02.2100860002			143.337,66

RICHIAMATA la nota SERFIC prot. n. 15162 del 30/03/2026 sulla rendicontazione degli interventi in essere relativi al programma RinnovAREA;

RICHIAMATA la successiva nota del Servizio Contabilità Bilancio e Risorse Umane prot. 15255 del 30/03/2026 avente come oggetto: RINNOVAREA – Programmazione FSC 2021-2027. Delibera CIPESS N.5/2025 - Fondo di rotazione ex art. 5 L. 183/1987 - CUP MASTER J72D24000030006. Integrazione al Vademecum contabile;

RICHIAMATA la successiva nota del Servizio Contabilità Bilancio e Risorse Umane prot. 17292 del 14/04/2026 avente come oggetto: RINNOVAREA Programmazione FSC 2021-2027. Delibera CIPESS N.5/2025 - Fondo di rotazione ex art. 5 L. 183/1987 - CUP MASTER J72D24000030006. Vademecum contabile. Integrazione nota prot. 15255/2026;

RITENUTO di dover assumere, ai sensi del principio contabile del D.Lgs.118/2011, allegato 4/2, nei confronti dell'operatore economico summenzionato, l'impegno di spesa pari a € 1.049.203,83 (IVA inclusa), corrispondente alla totalità dell'importo lavori, oneri della sicurezza ed IVA come da Q.E. ed al netto del ribasso d'asta del 14,124% offerto in sede di gara, sul capitolo di spesa n. 08022.02.2100860003 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - SASSARI - FSC 2021-2027 - F. DI ROTAZIONE - CIPESS N. 5 DEL 30.01.2025, giuste note prot. 15255/2026 e 17292/2026;

DETERMINAZIONE N° 1637 DEL 16/04/2026

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 del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la DGR n. 68/15 del 31/12/2025;

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del Progetto, Geom. Gennaro Cadoni;

DETERMINA

DI STABILIRE che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI PRENDERE ATTO della procedura di affidamento diretto in adesione all'Accordo Quadro, svolta sulla piattaforma Sardegna CAT: CIG (Master) B4A690A550 e di affidare all'impresa Paolo Beltrami Costruzioni SPA, con sede in via IV Novembre n.72 - Paderno Ponchielli (CR), P.I. 01048120198, i lavori di che trattasi;

DI IMPEGNARE in favore dell'Operatore economico Paolo Beltrami Costruzioni SPA con sede in via IV Novembre n.72 - Paderno Ponchielli (CR), P.I. 01048120198, relativamente ai lavori *RA-SS04 MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITI PREVALENTEMENTE NEI COMUNI DELLA ZONA 4 (Alghero, Ittiri, Putifigari, Romana, Villanova Monteleone)* - CUP Master: J72D24000000007, CUP Intervento: J82D24000350002 – CIG Master: B4A690A550, CIG Derivato: BA430DF105, in forza del contratto attuativo stipulato in data 11/03/2026 prot. 12976/2026, allegato alla presente, la somma di € 1.049.203,83 sul capitolo di spesa 08022.02.2100860003 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - SASSARI - FSC 2021-2027 - F. DI ROTAZIONE - CIPESS N. 5 DEL 30.01.2025;

DI DARE attuazione agli obblighi di cui agli articoli 23 e 37 del D. Lgs.33/2013, dall'art.1 comma 32 della Legge 190/2012 e dell'art.20 del D. Lgs.36/2023;

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

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	1524	2026	08022.02.2100860 003	BA430DF105	PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA	700.000,00
U	1524	2027	08022.02.2100860 003	BA430DF105	PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA	349.203,83

Il Responsabile del procedimento

Gennaro Cadoni

Lì, 16/04/2026

Il Direttore del Servizio

DETERMINAZIONE N° 1637 DEL 16/04/2026

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.