

DETERMINAZIONE N° 1810 DEL 28/04/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CUP: J72D24000100002 PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA – RA-SS12 - MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO STATICO CON PREVALENZA ELEMENTI DI COPERTURA PER EDIFICI DI PROPRIETA' NELLA PROVINCIA DI SASSARI

PRESA D'ATTO PROCEDURA DI AFFIDAMENTO IN ADESIONE ALL'ACCORDO QUADRO – GARA CRC n. 43912, LOTTO E1 - CIG Padre BB5F891E85 – SASSARI, ED AFFIDAMENTO DELL'INTERVENTO IN OGGETTO ALL'OPERATORE ECONOMICO SAPICO SRL CIG Derivato: BB5F891E85



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, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n. 22, articolo 7, comma 2 ed approvato 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 e ss.mm.ii., recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici”;
- 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° 1810 DEL 28/04/2026

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- 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.»;
- 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;
- 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;

VISTI i seguenti atti di programmazione:

- DGR n. 4/169 del 15 febbraio 2024, con la quale è stato preso atto della proposta, formalizzata con la DAU di AREA n. 4 del 13 febbraio 2024, relativa al *"Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA"*, per un valore di euro 43.000.000;
- la DGR n. 14/87 del 22/05/2024 con la quale sono stati trasferiti ad AREA euro 27.000.000 per l'attuazione del "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA" a valere sui fondi di cui all'Accordo di programma Regione-Ministero dei Lavori Pubblici del 19/04/2001;
- L'Accordo Stato-Regione del 28 novembre 2024, che prevede l'utilizzo delle risorse del Fondo di rotazione di cui alla legge n. 183/1987, pari a euro 230.000.000, destinate alla Riqualificazione urbana ed edilizia pubblica;
- la DGR n. 35/75 del 04/07/2025 – Definizione degli obiettivi generali ed indirizzi strategici per la gestione dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Piano indicatori 2025 - 2027. Funzioni di indirizzo e controllo ai sensi della L.R. 15 maggio 1995, n. 14;

PREMESSO CHE

- nell'ambito dell'attuazione del programma per l'ambito territoriale di Sassari sono destinate le risorse per complessivi euro 19.180.000,00;
- nell'attuazione del "PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA" è inserito l'intervento dal titolo "RA-SS12 MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO STATICO CON PREVALENZA ELEMENTI DI COPERTURA PER EDIFICI DI PROPRIETA' NELLA PROVINCIA DI SASSARI", per un importo di finanziamento pari a euro 1.500.000,00;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Tecnico di Sassari n. 161 del 22/01/2025 di nomina ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Fabio ATZEI;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Tecnico di Sassari n. 2489 del 13/06/2025 con la quale:

- è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) dell'intervento RA-SS12 – CUP derivato J72D24000100002;
- sono stati nominati il supporto al RUP, ing. Andrea Pinna, e l'addetto al supporto tecnico-amministrativo al RUP, geom. Adolfo Tocco;

DETERMINAZIONE N° 1810 DEL 28/04/2026

- è stato approvato il Quadro Economico complessivo pari a € 1.500.000,00, comprensivo di oneri complementari per € 290.000,00;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Tecnico di Sassari n. 2836 del 03/07/2025, con la quale, è stato affidato l'incarico di progettazione all' Ing. Salvatore Roberto ADDIS, nato a Tempio Pausania (SS) il 21/06/1968, C.F. DDSSVT68H21L093J, p. IVA 01802940906, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al nr. 737;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Tecnico di Sassari n. 4652 del 06/11/2025 con la quale si è proceduto all'approvazione della progettazione esecutiva dell'intervento redatta dal tecnico incaricato, Ing. Salvatore Roberto ADDIS, congiuntamente al Quadro Tecnico Economico dell'intervento in oggetto;

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);
- la determinazione di aggiudicazione n. 1082 del 29/10/2025 all'esito di procedura aperta di cui all'art. 71 del Codice Appalti, Lotto E1 CIG B4A69083AA, esperita dalla CRC, con la quale è stato individuato Operatore economico PFE SPA con sede in Viale Monza, n.14 CAP 20131 a Milano, P.I. 01701300855, PEC amministrazione@pec.pfespa.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. E1 denominato SASSARI, di importo complessivo pari € 21.600.000;

VISTA la Determinazione di aggiudicazione n. 1082 del 29/10/2025 della CRC 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 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

DETERMINAZIONE N° 1810 DEL 28/04/2026

complessivo pari € 21.600.000, con cui è stato individuato aggiudicatario l'Operatore economico SAPICO SRL con sede VIDDALBA (SS) Via LI MURIGHESSI n. 2 CAP 07030 a, P.I. 02602490902, PEC sapicosrl@pecimprese.it, il quale ha offerto un ribasso pari al 21,6% sul prezzario regionale delle Opere Pubbliche Regione Sardegna 2024;;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 4684 del 07/11/2025 con la quale si è assunta la decisione a contrarre i lavori relativi all'intervento RA-SS12 CUP J72D24000100002 in adesione all'Accordo Quadro della Centrale Regionale di Committenza della R.A.S. 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";

RICHIAMATA la nota trasmessa alla CRC prot. 14683/2026 del 25/03/2026 con cui si è inviata alla C.R.C. la scheda riassuntiva dell'intervento RA-SS12_J72D24000100002 per l'indicazione dell'operatore economico a cui affidare l'intervento;

RICHIAMATA la nota ricevuta dalla C.R.C. prot. 14988/2026 del 27/03/2026 con la quale è stato trasmesso il nominativo dell'operatore economico da contrattualizzare "SAPICO SRL (C.F. 02602490902)";

RICHIAMATO il contratto di Accordo Quadro RAS AOO 01-09-00 Contratto n. 35 Prot. Interno n. 13773 del 03/12/2025, stipulato tra la Centrale Regionale di Committenza (P. I.V.A. e CF 80002870923) e l'Operatore economico SAPICO SRL con sede VIDDALBA (SS) Via LI MURIGHESSI n. 2 CAP 07030 a, P.I. 02602490902, PEC sapicosrl@pecimprese.it;

CONSIDERATO che, in data 22/04/2026, con procedura svolta sulla piattaforma SardegnaCAT, CIG derivato BB5F891E85 (CIG Padre B4A69083AA), si è proceduto all'adesione all'accordo quadro per l'appalto specifico denominato "RA-SS12 - MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO STATICO CON PREVALENZA ELEMENTI DI COPERTURA PER EDIFICI DI PROPRIETA' NELLA PROVINCIA DI SASSARI CUP: J72D24000100002" il cui report è allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che l'importo complessivo a base dell'affidamento in oggetto ammonta a complessivi euro 1.100.000,00 di cui euro 973.338,39 per lavori assoggettati a ribasso ed euro 126.661,61 per costi della sicurezza non assoggettati a ribasso;

DATO ATTO che l'operatore economico SAPICO S.R.L. individuato dalla CRC ha presentato il ribasso del 21,60% sui lavori, pertanto l'importo dell'affidamento ammonta a complessivi € 889.758,91 di cui € 763.097,30 per lavori a misura al netto del ribasso offerto ed € 126.661,61 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso come da quadro economico sottostante, aggiornato a seguito dell'affidamento;

DETERMINAZIONE N° 1810 DEL 28/04/2026

Quadro Economico RA-SS12_J72D24000100002				
			QTE Base	QTE Affidato
a1	Lavori a misura		973.338,39 €	763.097,30 €
a2	Costi della sicurezza		126.661,61 €	126.661,61 €
A	COSTO LAVORI (a1+a2)		1.100.000,00 €	889.758,91 €
Oneri Complementari 20%	b1	Spese tecniche e generali (l'assistenza giornaliera e contabilità) Quota parte AREA	30.271,79 €	30.271,79 €
	b1.1	Per gli incentivi delle funzioni tecniche (art. 45 del d.lgs n. 36/2023): 75% del 2% di "A" quota parte AREA	16.500,00 €	16.500,00 €
	b1.2	Per gli incentivi delle funzioni tecniche (art. 45 del d.lgs n. 36/2023): 25% del 2% di "A" quota parte CRC RAS	5.500,00 €	5.500,00 €
	b2	Progettazione, Direzione dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase di progetto e esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	106.282,21 €	106.282,21 €
	b3	Assistenza al RUP per le fasi amministrative di affidamento e gestione appalto	17.446,00 €	17.446,00 €
	b4	Istruttoria e redazione pratiche prevenzione incendi, esame progetto e/o SCIA	22.000,00 €	22.000,00 €
	b5	Analisi criticità di tipo statico e relazione interventi	22.000,00 €	22.000,00 €
	b6	Quota ANAC	695,00 €	695,00 €
	b7	Accantonamenti	69.305,00 €	69.305,00 €
	b8	Economie di Gara	0,00 €	231.265,20 €
B	Somme a disposizione (b1+b1.1+b1.2+b2+b3+b4+b5+b6+b7+b8)		290.000,00 €	521.265,20 €
c.1	COSTO TOTALE INTERVENTO = COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		1.390.000,00 €	1.411.024,11 €
c.2	I.V.A. lavori	10,00%	110.000,00 €	88.975,89 €
	C.T.I. + I.V.A. (c.1+c.2)		1.500.000,00 €	1.500.000,00 €

RICHIAMATO il CIG Padre B4A69083AA - CIG DERIVATO B5F891E85;

RITENUTO pertanto di prendere atto della procedura di affidamento in adesione all'Accordo Quadro in questione ai sensi dell'art. 59 del DLgs 36/2023 - dell'intervento denominato "RA-SS12 - MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO STATICO CON PREVALENZA ELEMENTI DI COPERTURA PER EDIFICI DI PROPRIETA' NELLA PROVINCIA DI SASSARI CUP: J72D24000100002", all'Operatore SAPICO SRL con sede VIDDALBA (SS) Via LI MURIGHESSI n. 2 CAP 07030 a, P.I. 02602490902, PEC sapicosrl@pecimprese.it, il quale ha offerto un ribasso del 21,60% sull'importo a base di gara pari a € 973.338,39 al netto dei costi della sicurezza pari a € 126.661,61, non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

DATO ATTO che l'importo lavori, al netto del ribasso offerto, ed inclusi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ammonta a complessivi € 889.758,91 IVA esclusa;

DATO ATTO che le verifiche sul possesso dei requisiti dell'Operatore Economico sono state eseguite dalla CRC in sede di partecipazione e stipulazione dell'Contratto di Accordo Quadro;

VISTA la dichiarazione di assenza di conflitto di interesse rilasciata dal RUP, ing. Fabio Atzei, registrata con prot. nr. 19301/2026 del 24/04/2026;

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;

DETERMINAZIONE N° 1810 DEL 28/04/2026

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;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del Progetto ing. Fabio Atzei;

DETERMINA

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

DI PRENDERE ATTO della procedura di affidamento in adesione all'Accordo Quadro della Centrale Regionale di Committenza della R.A.S. (CIG Padre B4A69083AA), svolta sulla Piattaforma Sardegna CAT CIG derivato: BB5F891E85;

DI AFFIDARE i lavori relativi all'intervento denominato “**RA-SS12 - MESSA IN SICUREZZA E ADEGUAMENTO STATICO CON PREVALENZA ELEMENTI DI COPERTURA PER EDIFICI DI PROPRIETA' NELLA PROVINCIA DI SASSARI CUP: J72D24000100002**” all'Operatore economico SAPICO SRL con sede VIDDALBA (SS) Via LI MURIGHESSI n. 2 CAP 07030 a, P.I. 02602490902, PEC sapicosrl@pecimprese.it, il quale ha offerto un ribasso del 21,60% sull'importo a base di gara pari a € 973.338,39 al netto dei costi della sicurezza pari a € 126.661,61, non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

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

DI TRASMETTERE la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale;

Il Responsabile del procedimento

Fabio Atzei

Lì, 28/04/2026

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.