

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI OPERE DI RISANAMENTO, COMPLETAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI N.62 ALLOGGI ERP” NELL’AMBITO DI “PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA’ MONETA”_ CONTRATTO REP.27580/2014 DEL 10-09-2014_ CUP J29C13000000007_ AFFIDAMENTO DIRETTO (ART.50 C.1 LETT.B DEL D.LGS.36/2023) DELL’INCARICO DI DIRETTORE DEI LAVORI_

PRESA D’ATTO ESITO PROCEDURA SU SARDEGNA CAT_ REGISTRO DI SISTEMA PI073876-26_ APPROVAZIONE VERBALE, AFFIDAMENTO_CIG BB0A4EF05B

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;

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

- 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;
- 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;

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 dell'Amministratore Unico n.65 del 12/12/2025 avente ad oggetto *“Approvazione bilancio di previsione 2026-2028”*

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale RAS n.68/30 del 31/12/2025 che ha reso esecutiva la Deliberazione dell'amministratore Unico n.65 del 12/12/2025 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2026-2028

PREMESSO CHE:

-con contratto rep. rep.27580 del 10/0/2014 è stato aggiudicato al CONSORZIO NAZIONALE COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO CIRO MENOTTI, con sede a Ravenna, l'appalto integrato relativo a . PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA”_ CONTRATTO REP.27580/2014 DEL 10-09-2014_ CUP J29C13000000007 CIG_4849860713;

-I lavori sono stati consegnati con verbale di consegna in via d'urgenza in data 02/09/2015, senza riserve da parte dell'impresa;

-Durante l'esecuzione dei lavori sono state concesse sospensioni e proroghe che hanno posticipato il termine per l'ultimazione dei lavori alla data del 31/12/2020;

- Nel corso dell'esecuzione del contratto sono insorte delle contestazioni tra le parti per cui L'AREA, col ministero dell'avv. prof. Franco Bandiera e degli avvocati Silvia Cuncu ed Eloise Leppori, in data 14.03.2025 e 15.03.2025, ha formalizzato una denuncia dei vizi e delle difformità riscontrati nelle opere sino ad allora realizzate, con contestuale invito alla loro eliminazione, da parte dell'Appaltatore, ed al completamento delle opere;

- l'AREA e il Consorzio Ciro Menotti – attesa la piena vigenza del contratto originario – hanno inteso addivenire ad una definizione della controversia in via transattiva, ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. n. 163/2006, prevedendo la redazione di un nuovo Quadro economico dell'intervento per la progettazione esecutiva e la realizzazione di tutte le opere di risanamento, completamento e rifunionalizzazione degli alloggi, per un importo complessivo di 2.927.257,26 euro oltre 273.000,00 euro quale residuo del Quadro economico originario dell'appalto, mediante reciproche concessioni;

-con la Determinazione del Direttore Generale n.4852 del 17/11/2025 è stato approvato lo schema di contratto di transazione unitamente al quadro economico allegato al predetto schema e si è dato mandato al Servizio Territoriale Tecnico di Sassari di porre in essere i conseguenti adempimenti contabili di conseguenza.

-il contratto di transazione, unitamente al relativo quadro economico firmato dalle parti, è stato

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

assunto al protocollo di AREA in data 26/11/2025 con il n. 50329/2025;

- con l'accordo di transazione raggiunto l'AREA e il Consorzio Ciro Menotti hanno convenuto sulla necessità di intervenire con opere di risanamento, completamento e rifunzionalizzazione degli immobili stessi onde renderli pienamente fruibili ed utilizzabili, a fronte del tempo trascorso dalla richiesta di presa in consegna dell'opera, della mancata eliminazione dei vizi e delle difformità riscontrate ed al mancato completamento delle opere da parte del Consorzio Ciro Menotti, ed al fine di evitare i rischi di un contenzioso lungo e dall'esito incerto, comportante la mancata consegna degli alloggi e/o, in ogni caso, il mancato utilizzo dell'opera per tutto il tempo necessario ad eliminare le problematiche riscontrate (così da rendere gli immobili fruibili), nonché la potenziale e probabile determinazione di maggiori costi, inclusi quelli legali.

DATO ATTO CHE in base a quanto indicato nell'accordo di transazione:

-Il Consorzio Ciro Menotti si è obbligata a fornire, con oneri a proprio carico, entro 60 giorni dalla firma del contratto di transazione il progetto esecutivo relativo alle opere da eseguire per il risanamento, completamento e rifunzionalizzazione degli alloggi, prevedendo ove possibile, l'esecuzione delle opere per stralci funzionali.

- AREA dovrà procedere alla verifica del citato progetto esecutivo e all'esito favorevole, salvi eventuali rilievi, richieste di chiarimento e modifiche che non comportino aumento dell'importo dei lavori, procederà alla validazione e all'approvazione del medesimo;

-in data 24/02/2025 (con note prot.n..8988/2026,n.8989/2026,n.8991/2026 e n.8994/2026) il Consorzio Ciro Menotti ha trasmesso il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere da eseguire per il risanamento, completamento e rifunzionalizzazione Di n.62 alloggi ERP nell'ambito di "Progettazione esecutiva e realizzazione di n.50+12 alloggi di erp e relative opere di urbanizzazione nel comune di La Maddalena (OT), Località Moneta

DATO ATTO CHE:

- al fine di assicurare la corretta esecuzione delle opere e garantire la conformità al progetto e al contratto, vista la particolarità delle lavorazioni previste, risulta necessario istituire un ufficio direzioni lavori composto dal Direttore dei lavori, 1 Direttore operativo e 1 ispettore di cantiere in possesso dei titoli, dei requisiti previsti dalla normativa e da comprovata esperienza;

- il Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, con nota prot.8395/2026 del 20/02/2026 ha provveduto alla procedura ricognitiva per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse per l'individuazione di dipendenti in ruolo dell'Amministrazione Regionale, degli Enti, delle Agenzie regionali, in possesso dei titoli e dei requisiti previste dalle normative vigenti in materia, disponibili per l'affidamento del servizio in oggetto;

-nei tempi previsti non è pervenuta al Servizio Territoriale Tecnico di Sassari nessuna manifestazione di interesse per l'affidamento dell'incarico professionale di Direttore dei lavori da parte del personale interno al Sistema Regione e pertanto si è ritenuto opportuno procedere

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

all'affidamento dello stesso ad idoneo operatore economico esterno qualificato e certificato per lo specifico tipo di intervento previsto, in possesso dell'esperienza e delle adeguate capacità e conoscenze tecnico-professionali al fine di assicurarne la corretta esecuzione nei tempi e nelle modalità prestabilite;

STABILITO che l'oggetto del contratto ai sensi dell'art.17 comma 2 del d.Lgs. 36/2023 è l'affidamento dell'incarico di Direttore dei lavori per "Realizzazione di Opere di risanamento, completamento e rifunzionalizzazione di n.62 Alloggi ERP in Località Moneta, La Maddalena" nell'ambito dell'Appalto denominato "Progettazione esecutiva e realizzazione di n.50+12 alloggi di ERP e relative opere di urbanizzazione nel Comune di La Maddalena (OT), Località Moneta

ATTESO che l'importo a base di affidamento per l'esecuzione del servizio in oggetto è pari ad € 86.870,50 al netto degli oneri previdenziali e dell'IVA;

DATO ATTO che ai sensi dell'art.50, comma 1 lett) b del D.Lgs.n.36/2023 in considerazione dell'importo inferiore a 140.000 euro è possibile procedere ad affidamento diretto tramite RdO sulla Piattaforma di Sardegna CAT anche senza preventiva consultazione di due o più operatori fermo restando il rispetto dei principi di cui al libro I, parti I e II del D.Lgs. 36/2023 ed assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, comunque nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti;

DATO ATTO che è stato scelto come criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo mediante ribasso sulla base della parcella a base dell'affidamento ai sensi dell'art. 50 comma 4 del codice dei contratti pubblici;

RICHIAMATA la Determinazione n.3131 del 18/10/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con la quale viene nominata Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Paola Baldino.

RICHIAMATA la Determinazione n.5176 del 02/12/2025 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con la quale viene confermato l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento conferito all'Ing. Paola Baldino.

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, il RUP ha proceduto alla creazione, sulla piattaforma telematica Sardegna CAT, della procedura avente registro di sistema PI073876-26 con scadenza 16/03/2023 .alle ore 11.00 alla quale è stato invitato a presentare offerta il seguente operatore economico:

Operatore economico	P.IVA/C.F	Sede legale
---------------------	-----------	-------------

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

ING.ANTONIO FRAGHI	01184700902/ FRGNTN60C14I452M	VIA EMILIO LUSSU 9, SASSARI
--------------------	-------------------------------	-----------------------------

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 gli esiti della procedura svolta sul portale Sardegna CAT, come risultante dai verbali di sistema allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da cui risulta:

- che entro il termine stabilito è pervenuta l'offerta dell'operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI, C.F.FRGN60C14I452M, P.IVA 01184700902 con sede legale a Sassari, via Emilio Lussu n.9 ;
- che l'operatore economico risultava ammesso alla valutazione dell'offerta economica;
- che lo stesso operatore economico, presentava l'offerta di preventivo con un ribasso percentuale del 20 % sulla parcella posta a base di gara;

ATTESO che a seguito di istruttoria del RUP l'offerta presentata dall'operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI' risulta congrua, conveniente, valida ed affidabile;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione dell'esito della procedura menzionata e affidare il servizio in oggetto all'operatore economico summenzionato, per un importo di € 69.496,40 oltre a oneri previdenziali (4%), IVA (22%), al netto del ribasso offerto del 20 % sull'importo posto a base di gara pari ad € 86.870,50;

CONSIDERATO che:

- come previsto dall'art. 17 comma 5 del Codice, l'affidamento acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso dei requisiti in capo all'offerente;
- l'operatore economico, iscritto nei ruoli previdenziali di INARCASSA, risulta in regola con gli adempimenti contributivi come da Certificato INARCASSA (prot.2026.552425 del 30-03-2026) con validità pari a quattro mesi dalla data di rilascio,
- la Stazione Appaltante inoltre ha eseguito l'accesso al fascicolo virtuale dell'operatore economico, al fine di ottenere le certificazioni comprovanti il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico organizzativo ed economico finanziario per l'affidamento del contratto pubblico messi a disposizione da diversi Enti certificati come disciplinato dalla Delibera ANAC 262/2023;
- l'emissione dell'ulteriore documentazione richiesta tramite FVOE è ancora in corso e che, nel caso in cui, successivamente all'affidamento, non sia confermato il possesso dei

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

requisiti generali o speciali dichiarati, la Stazione Appaltante procederà alla risoluzione del contratto, così come previsto dall'art.52 comma 2 del d.Lgs. 36/2023.

DATO ATTO che:

- trattandosi di affidamento di importo superiore a € 5000,00 il CIG (BB0A4EF05B) è stato acquisito direttamente su Sardegna CAT identificata quale piattaforma di approvvigionamento digitale certificata che gestisce il ciclo di vita del contratto, mediante lo scambio di dati e di informazioni con la BDNCP;
- ai sensi dell'art.53 comma 4 del d.Lgs.36/2023 stante la scarsa rilevanza economica dell'affidamento e alle modalità di adempimento delle prestazioni non si richiede la cauzione definitiva di cui all'art.117 del d.Lgs.36/2023.
- il contratto sarà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, secondo quanto previsto dall'art.18 comma 1 del D. Lgs. 36/2023;

RITENUTO pertanto di poter affidare ai sensi dell'art.50 comma 1 lettera b) del D.Lgs.36/2023 l'incarico di Direttore dei lavori per la "REALIZZAZIONE DI OPERE DI RISANAMENTO, COMPLETAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI N.62 ALLOGGI ERP " nell'ambito di "PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA" _ all'operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI, C.F.FRGNTN60C14I452M, P.IVA 01184700902 con sede legale a Sassari, via Emilio Lussu n.9 per un importo di complessivi € 88.177,04 di cui € 2.779,86 per oneri previdenziali (4%) ed € 15.900,78 per IVA di legge.

DATO ATTO che:

-la realizzazione dell'appalto relativo a "PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA" trova copertura finanziaria nello stanziamento complessivo di €8.500.000,00 di cui € 5.000.000,00 a carico RAS (DGR n.47/10 del 16/11/2006) e € 3.500.000,00 di compartecipazione AREA (Delibera CdA n.234/6 del 11/10/2011)

-Per l'affidamento all'operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI' dell'incarico di Direttore dei lavori per la "REALIZZAZIONE DI OPERE DI RISANAMENTO, COMPLETAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI N.62 ALLOGGI ERP " nell'ambito di "PROGETTAZIONE

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA verranno utilizzate le somme stanziare sul Capitolo di spesa "08022.02.2100760087_ INTERVENTO COSTRUTTIVO 62 ALLOGGI IN LA MADDALENA" già integralmente impegnate con precedente atto (impegno n.2495/2012)

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

VISTA la dichiarazione sulla insussistenza del conflitto di interessi resa dall'Ing.Paola Baldino, trasmessa al Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con nota prot.15080/2026 e allegata alla presente quale parte integrante.

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 procedimento Ing.Paola Baldino, previa istruttoria svolta dallo stesso

DETERMINA

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

DI APPROVARE le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT-Registro di sistema PI073876-26 e i relativi verbali di sistema che vengono allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DI AFFIDARE, nelle more della conclusione delle verifiche dei requisiti, l'incarico di Direttore dei lavori per la "REALIZZAZIONE DI OPERE DI RISANAMENTO, COMPLETAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI N.62 ALLOGGI ERP " nell'ambito di "PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA all'Operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI, C.F.FRGNTN60C14I452M, P.IVA 01184700902 con sede legale a Sassari, via Emilio Lussu n.9 ;per un importo di complessivi € 88.177,04 di cui € 2.779,86 per oneri previdenziali (4%) ed € 15.900,78 per IVA di legge.

DETERMINAZIONE N° 1369 DEL 30/03/2026

DI DARE ATTO che la realizzazione dell'appalto relativo a "PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA" trova copertura finanziaria nello stanziamento complessivo di €8.500.000,00 di cui € 5.000.000,00 a carico RAS (DGR n.47/10 del 16/11/2006) e € 3.500.000,00 di compartecipazione AREA (Delibera CdA n.234/6 del 11/10/2011)

DI DARE ATTO CHE per l'affidamento all'operatore economico ING.ANTONIO FRAGHI' dell'incarico di direttore dei lavori per la "REALIZZAZIONE DI OPERE DI RISANAMENTO, COMPLETAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI N.62 ALLOGGI ERP " nell'ambito di "PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DI N.50+12 ALLOGGI DI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMUNE DI LA MADDALENA (OT), LOCALITA' MONETA verranno utilizzate le somme stanziare sul Capitolo di spesa "08022.02.2100760087_ INTERVENTO COSTRUTTIVO 62 ALLOGGI IN LA MADDALENA" già integralmente impegnate con precedente atto (impegno n.2495/2012)

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

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

Il Responsabile del procedimento

Paola Baldino

Lì, 30/03/2026

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.