

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI ORISTANO
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

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 - CUP MASTER: J72D24000000007

INTERVENTO: ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI. CUP J92D24000100007.

Affidamento appalto specifico all'operatore economico TERMO VE. GI. SRL. con sede in Via Eduardo de Filippo n 12 – Brusciano (NA).

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

VISTA la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12 istitutiva di A.R.E.A.;

VISTA la L.R. 23 settembre 2016 n. 22 recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa";

VISTO 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

VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con delibera dell'Amministratore Unico del 8 giugno 2017 n. 51;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione, assunto al protocollo dell'Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 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", il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa per la durata di tre anni;

VISTO il Decreto della Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 66 del 30/06/2025 con il quale, su conforme Deliberazione della Giunta Regionale n. 30/11 del 5 giugno 2025, è nominato, ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, il dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 4422 del 27/10/2025 con la quale si attribuiscono in via temporanea, ai sensi dell'art. 28, commi 4 bis-4 sexsies della L.R.31/98 le

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

funzioni dirigenziali relative al Servizio Tecnico Territoriale di Oristano all'Ing. Romina Marvaldi, funzionaria di ruolo dell'amministrazione regionale in assegnazione temporanea presso Area a far data dal 03/11/2025;

VISTA la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale R.A.S. del 9 gennaio 2025 n. 1/3, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-20". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4";27;

VISTO l'art. 17 della L.R. 23.09.2016 n. 22 secondo il quale, fino all'approvazione del nuovo statuto e dei nuovi regolamenti, continuano ad applicarsi lo statuto ed i regolamenti vigenti e le disposizioni relative al funzionamento e all'assetto organizzativo di AREA di cui legge regionale n. 12 del 2006;

VISTA 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;

VISTO il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 4 luglio 2007 e modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28 aprile 2016;

VISTO il D.lgs. del 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei Contratti Pubblici;

VISTA la Legge Regionale 13 marzo 2018, n. 8 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";

VISTO il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 43/7 del 29/10/2021;

VISTO il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 2 del 31.01.2025;

VISTI i seguenti atti di programmazione:

- DGR n. 14/87 del 22/05/2024 – Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 4/169 del 15/02/2024 con la quale la Giunta Regionale ha recepito la proposta formalizzata da AREA di realizzare il "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA"
- la convenzione di finanziamento stipulata tra l'Assessorato ai Lavori Pubblici e AREA, stipulata in data 22/11/2024 rep. n. 604-51278 del 25/11/2024;

DATO ATTO che all'interno del "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA" sono previsti interventi nell'ambito dell'Unità Territoriale di Oristano per un importo di euro 7.364.000,00;

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

RICHIAMATE

- la determinazione del Direttore Servizio Tecnico Territoriale di Oristano n. 351 del 05/02/2025 con la quale si approva il programma finanziario nel quale è previsto l'intervento contraddistinto dal CUP J92D24000100007 "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*ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI", dell'importo di € 1.487,600,00;
- si attribuiva l'incarico di Responsabile Unico del Progetto per l'intervento di cui trattasi all'Ing. Giovanni Antonio Coccone, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano;
- le deliberazioni dell'Amministratore Unico N.12/2025 di approvazione del Programma triennale delle opere pubbliche di AREA e dell'elenco annuale, nella quale è stato inserito l'intervento in oggetto, CUI L03077790925202500027;
- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano n. 2945 del 10.07.2025 con la quale sono state accertate in entrata tutte le somme che compongono il finanziamento, secondo lo schema in essa contenuto e suddiviso per annualità:

CONSIDERATO che l'importo a base dell'affidamento, al netto dell'iva, ammonta a complessivi € 1.094.000,00 di cui € 626.365,02 per lavori, € 278.127,50 per costi della manodopera, ed € 189.507,48 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso come da QTE di seguito riportato:

A1	IMPORTO LAVORI		€ 904.492,52
A2	DI CUI COSTI DELLA MANODOPERA		€ 278.127,50
A3	COSTI DELLA SICUREZZA		€ 189.507,48
A	TOTALE LAVORI MANODOPERA E SICUREZZA (A1+ A3)		€ 1.094.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B.1	SPESE TECNICHE E GENERALI (max 21%)		€ 229.740,00
B.1.1	di cui Spese contributo gara ANAC	€ 695,00	
B.1.2	di cui incentivi art. 45 Dlgs 36-2023 80% del 2% di "A"	€ 17.504,00	
B.1.2.1	di cui quota C.R.C. 25% di "B.1.2"	€ 4.376,00	
B.1.3	di cui Spese tecniche per progettazione esecutiva , CSP e CSE D.L. e attività accessorie (compreso 4% inarcassa e iva 22%)	€ 117.552,50	
B2	Accantonamenti e imprevisti		€ 54.460,00
B3	Iva sui lavori (10 % su A)		€ 109.400,00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE (B1+B2+B3)		€ 393.600,00
	TOTALE INTERVENTO (A+B)		€ 1.487.600,00

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

VISTA la determinazione Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano n. 5329 del 09.12.2025 con cui 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;
- la prenotazione dell'impegno contabile ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 1.203.400,00, fino a concorrenza del quadro economico dell'appalto specifico, come di seguito riportato:
- € 255.017,14 sul Cap./Art. 08022.02.2100880001 denominato "Pro. Straord. Manutenzioni del patrimonio ERP – quota RAS – DGR 14/87 del 22.05.2024 – Oristano del Bilancio di Previsione in corso-annualità 2026;
- € 170.011,43 sul Cap./Art. 08022.02.2100880001 denominato "Pro. Straord. Manutenzioni del patrimonio ERP – quota RAS – DGR 14/87 del 22.05.2024 – Oristano del Bilancio di Previsione in corso-annualità 2027;
- € 248.641,72 sul Cap./Art. 08022.02.2100880002 denominato "Pro. Straord. Manutenzioni del patrimonio ERP – quota AREA – DGR 14/87 del 22.05.2024 – Oristano del Bilancio di Previsione in corso-annualità 2025;
- € 329.397,14 € sul Cap./Art. 08022.02.2100880002 denominato "Pro. Straord. Manutenzioni del patrimonio ERP – quota AREA – DGR 14/87 del 22.05.2024 – Oristano del Bilancio di Previsione in corso-annualità 2026;
- € 200.332,57 sul Cap./Art. 08022.02.2100880002 denominato "Pro. Straord. Manutenzioni del patrimonio ERP – quota AREA – DGR 14/87 del 22.05.2024 – Oristano del Bilancio di Previsione in corso-annualità 2027;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto attuativo per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

"PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87DEL 22.05.2024 E D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007.

INTERVENTO: ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI. CUP J92D24000100007.

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

Importo stimato del contratto attuativo: 1.094.000,00 di cui € 626.365,02 per lavori, € 278.127,50 per costi della manodopera, ed € 189.507,48 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto dell'iva di legge;

Forma del contratto attuativo: mediante scambio di corrispondenza tramite posta elettronica certificata;

Modalità di scelta del contraente: adesione all'Accordo Quadro CRC RAS;

Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura quali Disciplinare di Gara, Capitolato Speciale d'Appalto - parte amministrativa (Allegato 1) e lo Schema di contratto attuativo (Allegato 3) allegati alla Gara n. 43912 della procedura aperta e cui si rinvia;

VISTA la Determinazione del Direttore della Centrale Regionale di Committenza n. 1082 del 29/10/2025 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 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Nuovo provvedimento di aggiudicazione efficace*";

VISTA la nota ns prot. n. 51993 del 04/12/2025 trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza con la quale si comunica che tutti gli operatori economici aggiudicatari dei diversi lotti dell'Accordo quadro predisposto sono stati contrattualizzati ed è possibile procedere con le richieste di adesione per l'attivazione dei contratti attuativi;

VISTA la nota, ns prot. n. 53173/2025 del 15/12/2025, 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 attuativo denominato "PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87DEL 22.05.2024 E D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007.

INTERVENTO: ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI. CUP J92D24000100007.

VISTA la nota, ns prot. n. 0053318/2025 del 15/12/2025, trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza con la quale, a seguito della suddetta richiesta di adesione, si comunica che l'operatore da contrattualizzare è Termo Ve. Gi. SRL. con sede in Via Eduardo de Filippo n 12 – Brusciano (NA) – Cap 80031, P.I. 03956721215, PEC:TERMOVEGISRL@LEGALMAIL.IT, che ha effettuato un ribasso pari a 6,00%;

DATO ATTO che attraverso la funzionalità "Affidamenti diretti su Accordo Quadro" della piattaforma Sardegna CAT si è proceduto ad ottenere il CIG derivato **B9BF7ED2BA**, per l'attivazione dell'Appalto specifico;

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

DATO ATTO che l'operatore economico indicato ha confermato la disponibilità ad eseguire i lavori in oggetto per il seguente importo contrattuale, al netto del ribasso, che risulta essere pari a €.1.039.730,45 di cui €.850.222,94 per lavori, €.189.507,48 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre €.103.973.05 per l'I.V.A. (10%):

VALUTATO che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come indicati in premessa;

PRESO 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;

RITENUTO pertanto, di dover affidare, tramite adesione all'Accordo Quadro aggiudicato dalla CRC sopra richiamato, l'appalto specifico "PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87DEL 22.05.2024 E D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007.

INTERVENTO: ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI. CUP J92D24000100007, all'operatore economico Termo Ve. Gi. SRL. con sede in Via Eduardo de Filippo n 12 – Brusciano (NA) – Cap 80031, P.I. 03956721215, PEC:TERMOVEGISRL@LEGALMAIL.IT, che ha effettuato un ribasso pari a 6,00%;

PRESO ATTO che il contratto che consegnerà 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 35 giorni

DATO ATTO 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 qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art.6 bis, Legge n.241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31/01/2025 e ai sensi dell'Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con Deliberazione della Giunta Regionale n.43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

DETERMINAZIONE N° 5892 DEL 24/12/2025

1. di affidare, tramite adesione all'Accordo Quadro CRC avvenuta sul portale SardegnaCAT , l'appalto specifico “PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87DEL 22.05.2024 E D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007 _INTERVENTO: ORISTANO VIA QUASIMODO E VIA MONS. COGONI - SAMUGHEO CORSO VITT. EMANUELE E VIA SALVEMINI. CUP J92D24000100007, all'operatore economico Termo Ve. Gi. SRL. con sede in Via Eduardo de Filippo n 12 – Brusciano (NA) – Cap 80031, P.I. 03956721215, PEC:TERMOVEGISRL@LEGALMAIL.IT, che ha effettuato un ribasso pari a 6,00%;
2. che la stipula del contratto mediante avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica, sulla base dello schema predisposto dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;
3. di dare mandato al RUP per l'attuazione agli 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;

La presente determinazione sarà inviata al Direttore Generale per conoscenza.

Il Responsabile di Settore

Paolo Piras

Oristano, 24/12/2025

Il Direttore del servizio f.f.

Romina Marvaldi / ArubaPEC S.p.A.

