

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026



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

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: INVESTIMENTO 17 - MISSIONE 7 REPOWEREU DEL PNRR – CONCLUSIONE VALUTAZIONE EX ART. 193 COMMA 5 DLGS 36/2023 E SS.MM.II. E INDIVIDUAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI ADERENTI AGLI INTERESSI E AI FABBISOGNI DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la L.R. 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 vigente dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007, modificato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017;

VISTO il decreto della Presidente della Regione n. 145 del 29/11/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 44/38 del 20/11/2024, il Dott. Matteo Sestu è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa [...] per la durata di 3 anni;

VISTO il Decreto della Presidente della Regione n. 66 del 30 giugno 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato, ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, quale Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 28 del 22/07/2025 e relativo allegato, in cui sono riportati gli obiettivi strategici di A.R.E.A. per il triennio 2025/2027;

VISTO il Decreto “*efficientamento energetico – ERP*” del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 22/05/2025, che reca le disposizioni attuative della misura destinata ad incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;

CONSIDERATO

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

- che l'obiettivo della misura prevista dall'Investimento 17 della Missione 7 del PNRR è quello di sostenere le ristrutturazioni a beneficio delle famiglie vulnerabili e a basso reddito e di alleviare la povertà energetica, mediante un investimento pubblico in un dispositivo volto a incentivare gli investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica e sociale che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica pari al 30%;
- la realizzazione dei progetti di investimento è riservata unicamente alle ESCo che sono, altresì, le uniche destinatarie del citato sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili;
- che sono agevolabili i progetti di investimento, realizzati per il tramite di ESCo, a) relativi a edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico previsti dal presente decreto, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione; e b) che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più interventi individuati nell'Allegato 1 del succitato Decreto;
- sono agevolabili, in via prioritaria, i progetti di investimento che prevedono la realizzazione degli interventi a) su edifici che non abbiano già beneficiato di sovvenzioni provenienti da altri strumenti agevolativi finanziati con risorse nazionali o europee nei cinque anni antecedenti l'entrata in vigore del presente decreto; e b) provvisti di un livello di progettazione non inferiore al progetto di fattibilità tecnico – economica come definito dall'Allegato I.7 al codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

VISTA la propria determinazione n.3326 del 05/08/2025 con la quale è stata valutata la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione di proposte da parte degli operatori economici ai sensi dell'art. 193 comma 2 del D.lgs. 36/2023 ed è stato approvato l'elenco degli immobili potenzialmente interessati;

VISTA la determinazione del direttore del Servizio controllo di gestione n. 3433 del 18/08/2025 con la quale è stato approvato l'avviso pubblico, redatto ai sensi dell'art. 193 del codice dei contratti, mediante il quale sono state comunicate agli operatori economici interessati le informazioni utili alla predisposizione di proposte progettuali e si è stabilito di fissare al 15 ottobre 2025 il termine ultimo per la presentazione delle proposte stesse;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 4501 del 29/10/2025 nella quale si è preso atto delle proposte progettuali pervenute entro i termini, dai seguenti operatori economici e come di seguito rappresentato:

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

				prot. 43049 del 14/10	prot. 43070 del 14/10	prot. 43179 del 15/10	prot. 43269 del 15/10	prot. 43049 del 14/10	prot. 43329 del 15/10
				Geoside Italgas	CSI	Sardegna Holding	Sescotec	Degenco	Degenco
COMUNE	INDIRIZZO	CIVICO	ALLOGGI						
Carbonia	Via Dalmazia (Via San Giorgio)	301÷323	82	x		x		x	
Carbonia	Via Dalmazia (Via San Giorgio)	325	10	x		x		x	
Carbonia	Via San Giorgio	1÷3	40	x				x	
Carbonia	Via San Gennaro	25÷27	35	x				x	
Cagliari	Via Il Tintoretto	14	32	x	x				x
Cagliari	Via Il Tintoretto	15	32	x	x				x
Cagliari	Via Masaccio	12	32	x	x				x
Cagliari	Via Masaccio	15	32	x	x				x
Porto Torres	VIA CALABRIA 7	7	15				x		
Ozieri	PIAZZA XXV APRILE 4	4	14				x		
Sassari	VIA PAGANINI 1	1	24	x			x		
Sassari	PIAZZA G. FIORI	4 - 5 - 6 - 7	24	x			x		
Sassari	PIAZZA G. FIORI	2 - 3.	16	x			x		
Sassari	PIAZZA PEROSI	1 - 2 - 3 - 4 - 5	40	x			x		
Sassari	PIAZZA PEROSI	6 - 7 - 8 - 9 - 9/A - 10	40	x			x		
Luogosanto	LARGO P. PINNA	4/A - 4/B - 4/C - 4/D - 5/A - 5/B - 5/C - 5/D	8				x		
Luogosanto	LARGO P. PINNA	1/A - 1/B - 1/C - 1/D - 2/A - 2/B - 2/C - 2/D	8				x		
Sorso	VIA DESSI'	1 - 3	24				x		
				439	128	92	213	167	128
				Alloggi coinvolti					

- GEOSIDE S.p.A.**, C.F. 03013751205 P.IVA 10538260968 (Gruppo Iva Italgas S.p.A.), con sede legale in Casalecchio di Reno (BO) CAP 40033, via E. Cristoni, 88;
- Consorzio Servizi Integrati**, C.F. e P.IVA 06806550965, con sede legale in Milano (MI) CAP 20214, Piazza IV Novembre, 4;
- SARDEGNA HOLDING SRL – SOCIETA' BENEFIT**, C.F. e P.IVA 02551380211, con sede legale in Bolzano CAP 39100, Via cassa di Risparmio, 5;
- SESCOTEC SRL**, C.F. e P.IVA 02706280902, con sede legale in BONNANARO (SS) CAP 07043, via P. SOLINAS, 11;
- DE.GEN.CO. SRL** C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a BENEVENTO (BN) CAP 82100, via DEL POMERIO, 3.

DATO ATTO che, con la succitata determinazione n. 4501 del 29/10/2025, si è disposto di:

- istituire, per le fasi preliminari ed il coordinamento generale, la cabina di regia diretta dal sottoscritto in qualità di Direttore Generale di A.R.E.A. coadiuvata dal servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica e dal Servizio Controllo di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria, entrambi facenti parte della Direzione generale di A.R.E.A., ai quali era già stata precedentemente e congiuntamente affidata la gestione operativa della procedura in parola;

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

- procrastinare la nomina del/dei responsabili di progetto solo a valle della valutazione comparativa preliminare che tenga conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economico finanziari ai fabbisogni di A.R.E.A. e quindi in corrispondenza degli adempimenti di cui al comma 6 dell'art. 193 del Codice dei Contratti;

CONSIDERATO che, al fine dell'espletamento della valutazione preliminare delle proposte pervenute, con determinazione n. 4648 del 06/11/2025, si è disposto l'affidamento del servizio di supporto tecnico, finanziario e giuridico alla società Sinloc S.p.A., Via Gaspare Gozzi 2G, 35131, Padova (PD), P.IVA 03945580011;

VISTA la relazione prot. 54343 del 19/12/2025 nella quale, con espresso richiamo alla relazione di analisi e valutazione prevista dall'art. 193 comma 5 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., redatta dalla società Sinloc S.p.A. e assunta con prot. 54318 del 19/12/2025, si rappresentano gli esiti conclusivi di tale attività;

RITENUTO pertanto, sulla base degli esiti delle relazioni di cui sopra, di esprimere le seguenti valutazioni, in merito alle singole proposte progettuali ricevute, ai sensi dell'art. 193 comma 5 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., e di individuare dunque quelle ritenute aderenti agli interessi dell'Azienda e da sottoporre alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.:

- **GEOSIDE S.p.A.**, C.F. 03013751205 P.IVA 10538260968 – prot. 43049/2025 - **proposta non aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda** in quanto articolata in modalità unitaria sui tre ambiti territoriali distinti di Cagliari, Sassari e Carbonia con parziale esclusione di parte del patrimonio afferente l'ambito territoriale di Sassari. Tale proposta non permette di sviluppare gli interventi di riqualificazione energetica su tutto il patrimonio indicato dall'Azienda nell'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3433 del 18/08/2025 e comporterebbe difficoltà gestionali in fase esecutiva non essendo aderente all'articolazione funzionale dell'Azienda;
- **Consorzio Servizi Integrati**, C.F. e P.IVA 06806550965 – prot. 43070/2025 - **proposta non aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda** in quanto l'ammontare del canone annuo risulta eccessivo rispetto alle previsioni e alle ipotesi di bilancio aziendale e dunque non sostenibile economicamente;
- **SARDEGNA HOLDING SRL** – SOCIETA' BENEFIT, C.F. e P.IVA 02551380211 – prot. 43179/2025 - **proposta inammissibile e non valutabile** in quanto carente di elementi

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

essenziali richiesti dal Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii. (piano economico finanziario e bozza di convenzione), come già comunicato con nota prot. 49607 del 21/11/2025;

- **SESCOTEC SRL**, C.F. e P.IVA 02706280902 – prot. 43269/2025 - proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Sassari, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;
- **DE.GEN.CO. SRL** C.F. e P.IVA 0177805623 – prot. 43478/2025 – proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Carbonia, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;
- **DE.GEN.CO. SRL** C.F. e P.IVA 0177805623 – prot. 43329/2025 – proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Cagliari, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che la valutazione sopra rappresentata permette di sviluppare gli interventi di riqualificazione energetica su tutto il patrimonio preventivamente individuato dall'Azienda e, individuando proposte progettuali articolate per ambiti territoriali distinti e autonomi, in misura aderente all'articolazione organizzativa e funzionale dell'Azienda, consente in maniera diretta una gestione razionale della fase esecutiva;

DATO ATTO che sono stati posti in essere gli adempimenti previsti dalla legge 33/2013 e dalla legge 190/2012;

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 2025-2027 e ai sensi degli artt. 6, 7, e 19 del Codice di comportamento approvato dalla Giunta regionale con deliberazione 29/10/2021, n. 43/7;

RITENUTO di dover provvedere in merito,

DETERMINA

1. DI STABILIRE che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI PRENDERE ATTO dell'esito delle analisi espletate, ai sensi dell'art. 193 comma 5 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii., sulle proposte progettuali pervenute, come rappresentato nella relazione

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

prot. 54343 del 19/12/2025, con espresso richiamo alla relazione redatta dalla società Sinloc S.p.A. e assunta con prot. 54318 del 19/12/2025;

3. DI ESPRIMERE, sulla base degli esiti delle relazioni di cui sopra, le seguenti valutazioni in merito alle singole proposte progettuali ricevute, ai sensi dell'art. 193 comma 5 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., e di individuare dunque quelle ritenute aderenti agli interessi dell'Azienda e da sottoporre alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii. come segue:
- **GEOSIDE S.p.A.**, C.F. 03013751205 P.IVA 10538260968 – prot. 43049/2025 - proposta non aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda in quanto articolata in modalità unitaria sui tre ambiti territoriali distinti di Cagliari, Sassari e Carbonia con parziale esclusione di parte del patrimonio afferente l'ambito territoriale di Sassari. Tale proposta non permette di sviluppare gli interventi di riqualificazione energetica su tutto il patrimonio indicato dall'Azienda nell'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3433 del 18/08/2025 e comporterebbe difficoltà gestionali in fase esecutiva non essendo aderente all'articolazione funzionale dell'Azienda; **non ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023;**
 - **Consorzio Servizi Integrati**, C.F. e P.IVA 06806550965 – prot. 43070/2025 - proposta non aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda in quanto l'ammontare del canone annuo risulta eccessivo rispetto alle previsioni e alle ipotesi di bilancio aziendale e dunque non sostenibile economicamente; **non ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii;**
 - **SARDEGNA HOLDING SRL – SOCIETA' BENEFIT**, C.F. e P.IVA 02551380211 – prot. 43179/2025 - proposta inammissibile e non valutabile in quanto carente di elementi essenziali richiesti dal Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii. (piano economico finanziario e bozza di convenzione), come già comunicato con nota prot. 49607 del 21/11/2025, **non ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii ;**
 - **SESCOTEC SRL**, C.F. e P.IVA 02706280902 – prot. 43269/2025 - proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Sassari, **ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii;**
 - **DE.GEN.CO. SRL** C.F. e P.IVA 0177805623 – prot. 43478/2025 – proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Carbonia, **ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii;**

DETERMINAZIONE N° 29 DEL 14/01/2026

- **DE.GEN.CO. SRL** C.F. e P.IVA 0177805623 – prot. 43329/2025 – proposta aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda, sviluppata con riferimento all'ambito territoriale di Cagliari, **ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii;**

4. DI INVIARE la presente determinazione all'Amministratore Unico.

Lì, 14/01/2026

Il Direttore Generale

CLAUDIO ANTONELLO CASTAGNA / ArubaPEC S.p.A.