

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 15 DEL 19/03/2026

OGGETTO: PNRR M7 I17 REPOWER EU – PROPOSTA DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LAVORI E SERVIZI INTEGRATI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DI AREA, PER GLI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CAGLIARI, CON I CONTRIBUTI DELLA MISSIONE 7, COMPONENTE 1, INVESTIMENTO 17 DEL PNRR E CONTO TERMICO 3.0 REALIZZATO MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DEGLI ARTT. 193 E SS. DEL D.LGS N. 36/2023. APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA, DICHIARAZIONE PUBBLICO INTERESSE, NOMINA PROMOTORE.

L'AMMINISTRATORE UNICO,

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 Dott. Claudio Antonello Castagna 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;

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

VISTA la determinazione del Direttore Generale n. 2994 del 14/07/2025 con la quale all'Ing. Andrea Branca è stato conferito l'incarico di direzione del Servizio Controllo Interno di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria;

VISTO il D.Lgs n. 36/2023 denominato Codice dei Contratti;

PREMESSO CHE:

- l'articolo 1, comma 513, della Legge n. 207 del 2024 (Legge di bilancio 2025-27), stabilisce che: *«Al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17 - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili della Missione 7 - REPowerEU del PNRR, con decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ...»* sono individuati i principali elementi per l'attuazione del suddetto investimento;
- il succitato 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, 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%;
- con determinazione del D.G. di A.R.E.A. n. 3326 del 05/08/2025 è stato dichiarato l'interesse di A.R.E.A. alla promozione del programma di interventi di investimento finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dei propri edifici, sulla base di quanto disposto dal succitato Decreto interministeriale del 22/05/2025, sono stati conseguentemente individuati gli edifici che presentano le caratteristiche idonee ed è stata affidata la procedura in parola congiuntamente al Servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica (SERFIC) e al Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria (SCGPS), entrambi facenti parte della Direzione Generale di A.R.E.A.;
- con determinazione del Direttore SCGPS n. 3433 del 18/08/2025 è stato approvato l'avviso pubblico, redatto ai sensi dell'art. 193 del Codice dei Contratti, al fine di ricevere le proposte di operatori economici interessati all'attuazione della misura in parola;
- con determinazione del D.G. di A.R.E.A. n. 29 del 14/01/2026 è stata effettuata la presa d'atto delle proposte pervenute in tempo utile, riguardante gli edifici ricadenti nell'ambito di Cagliari, tra cui è ricompresa quella di DE.GEN.CO. SRL C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a BENEVENTO (BN) CAP 82100, Via DEL POMERIO, 3

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

(prot. n. 43329/2025) e, a seguito dell'istruttoria preliminare svolta ai sensi dell'art. 193 comma 5 del Codice dei Contratti, tale proposta è stata giudicata aderente agli interessi ed ai fabbisogni dell'Azienda ed è quindi stata ammessa alla procedura di valutazione prevista dall'art. 193 comma 6 del Codice;

- che con determinazione del D.G. di A.R.E.A. n. 474 dell'11/02/2026 è stato nominato RUP dell'intervento l'ing. Andrea Branca, dirigente di ruolo dell'Azienda;
- con determinazione del Direttore SERFIC n. 871 del 05/03/2026 è stato affidato all'operatore economico ENGINEERING TECNO PROJECT S.r.l. Società Benefit - Via Fiume n. 4 – 70042 MOLA DI BARI (BA), P. I.V.A. 05396770728, il servizio di Supporto al RUP per l'attività di verifica della progettazione di fattibilità tecnico economica nell'ambito della proposta di PPP per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA, per gli immobili ubicati nel Comune di Cagliari;
- con nota prot. n. 12131 del 12/03/2026 l'operatore DE.GEN.CO. SRL ha inviato tutte le necessarie integrazioni alla sua proposta di investimento, ai sensi del comma 7 dell'art. 193 del Codice, che risulta essere così articolata nei suoi parametri economici essenziali, esplicitati nei seguenti elaborati:
 - Il Quadro Economico: con gli elementi necessari alla definizione degli aspetti economici della commessa, gli importi riguardanti gli investimenti, gli oneri della sicurezza, i costi relativi alla predisposizione della proposta nonché le spese tecniche relative alla fase di progettazione esecutiva e DL degli interventi di efficientamento energetico degli edifici, come di seguito riportato:

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

SOMME a BASE D'APPALTO		
A1) Importo dei lavori a base di gara	14.017.059,52	
<i>di cui importo della manodopera</i>	3.132.812,80	
A2) Importo degli oneri della sicurezza	1.557.451,08	
A TOTALE LAVORI (A1+A2)		15.574.510,60
SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE		
B1) Lavori in economia	0,00	
B2) Rilievi, accertamenti e indagini	21.432,24	
B3) Allacciamento ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	32.148,36	
B4) Imprevisti	154.288,48	
B5) Accontamento di cui agli articoli 60 e 120 per revisione prezzi	0,00	
B6) Acquisizione aree e immobili	0,00	
B7) Spese redazione del PFTE	112.921,40	
B8) Spese redazione APE pre e post e Diagnosi energetica	17.460,00	
B9) Spese tecniche di progettazione, sicurezza, direzione lavori, contabilità e sicurezza in esecuzione	1.424.543,12	
B10) Spese per attività tecnico amministrative e strumentali connesse alla progettazione	30.005,13	
B11) Spese relative all'incentivo di cui all'articolo 45	311.490,20	
B12) Spese per commissioni giudicatrici	38.578,03	
B13) Spese per pubblicità	17.145,79	
B14) Spese per prove di laboratorio, accertamenti e indagini	27.861,91	
B15) Spese per collaudo statico e tecnico amministrativo ed eventuali collaudi specialistici	85.728,95	
B TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE		2.273.603,61
TOTALE IMPORTO PROGETTO ESCLUSO IVA		17.848.114,21
a) IVA sui lavori al 10% (voci A1 e B1)	1.557.451,06	
b) IVA su spese tecniche e generali al 22% (voci B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15)	431.664,95	
C Totale IVA	1.989.116,01	
TOTALE IMPORTO PROGETTO IVATO (A+B+C)		19.837.230,22

- Il Piano Economico Finanziario: con gli elementi necessari alla definizione degli aspetti economici dell'investimento e del Contratto di prestazione energetica, come di seguito riportato:

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

Dati dell'investimento

Data inizio lavori	01/07/2026	
Data fine lavori	30/06/2027	
Durata lavori in mesi	12	
Totale costo investimento (netto IVA)*	17.848.114,22	
IVA esposta su investimento (no IVA in reverse charge)	415.321,48	
Totale uscite per investimento	18.263.435,70	
Totale contributo PNRR	7.754.708,52	43,45%
Totale contributo CT	9.963.024,28	55,82%
Totale contributi pubblici	17.717.732,80	99,27%
Importo residuo da finanziare (netto IVA)	130.381,42	0,73%
Importo residuo da finanziare (lordo IVA)	545.702,90	

Dati del Contratto di prestazione energetica

Data inizio fatturazione canoni	01/07/2027	
Durata contratto in anni	11	
Data fine fatturazione canoni	30/06/2038	
Canone annuale	97.353,35	
- di cui Canone EPC	13.852,86	
- di cui Canone Manutenzione	83.500,49	
Tempo medio di incasso crediti commerciali	30	

PRESO ATTO:

- dell'esito positivo del verbale finale di verifica progettuale VP_02_26_N3 (prot. n. 12083 del 12/03/2026) svolta ai sensi dell'art. 42 e all'allegato I.7 del Codice dei Contratti dalla società Engineering Tecno Project S.r.l.;
- che in data 13/03/2026 è stata inviata al DIPE (prot. n. 12253 del 13/03/2026) la richiesta di parere obbligatorio come previsto ai sensi dell'art. 18-bis comma 3 del D.L. 36/22 come convertito in Legge;
- che il RUP ha provveduto a redigere la relazione di valutazione e, ai sensi del comma 4 dell'art. 42 del Codice dei Contratti, l'atto formale di validazione del PFTE, riportante gli esiti delle verifiche di cui sopra, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO quindi che il PFTE risulta verificato e validato e che, ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 193 del Codice dei Contratti, gli altri elaborati della proposta dell'operatore DE.GEN.CO. SRL riguardante l'ambito di Cagliari, trasmessi con prot. 12131 del 12/03/2026 e conservati agli atti d'ufficio, come di seguito elencati, risultano completi e corretti:

1. PARTE GENERALE

1.1. Elaborati tecnico descrittivi

- Elenco elaborati [00_PFTE_CGR_EE_0]
- Relazione generale illustrativa [01_PFTE_CGR_GEN_1]
- Relazione tecnica [02_PFTE_CGR_GEN_2]

- Diagnosi energetica [03_PFTE_CGR_GEN_3]
- Relazione impianto termico [04_PFTE_CGR_GEN_4]
- Relazione impianto fotovoltaico [05_PFTE_CGR_GEN_5]
- APE ante intervento [06_PFTE_CGR_GEN_6]
- APE previsionale post-intervento [07_PFTE_CGR_GEN_7]
- Relazione di sostenibilità dell'opera [08_PFTE_CGR_GEN_8]
- Relazione CAM [09_PFTE_CGR_GEN_9]
- Relazione DNSH [10_PFTE_CGR_GEN_10]

1.2. Documentazione tecnico-economica

- Computo metrico estimativo [11_PFTE_CGR_GEN_11]
- Computo metrico estimativo sicurezza [11.1_PFTE_CGR_GEN_11.1]
- Elenco prezzi [11.2_PFTE_CGR_GEN_11.2]
- Elenco prezzi sicurezza [11.3_PFTE_CGR_GEN_11.3]
- Analisi dei prezzi [11.4_PFTE_CGR_GEN_11.4]
- Quadro economico di progetto [12_PFTE_CGR_GEN_12]
- Capitolato descrittivo e prestazionale [13_PFTE_CGR_GEN_13]
- Piano di Sicurezza e Coordinamento [14_PFTE_CGR_GEN_14]
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera [15_PFTE_CGR_GEN_15]
- Cronoprogramma [16_PFTE_CGR_GEN_16]
- Capitolato tecnico [17_PFTE_CGR_GEN_17]

1.3. Documentazione amministrativa

- Bozza di convenzione [18_PFTE_CGR_GEN_18]
- Piano Economico Finanziario (PEF) [19_PFTE_CGR_GEN_19]
- Caratteristiche del servizio e della gestione [20_PFTE_CGR_GEN_20]
- Indicazione dei requisiti del Promotore [21_PFTE_CGR_GEN_21]
- Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità della concessione [22_PFTE_CGR_GEN_22]
- Matrice dei rischi [23_PFTE_CGR_GEN_23]

2. ELABORATI GRAFICI

2.1. Inquadramento

- Inquadramento territoriale [24_PFTE_CGR_GEN_24]
- Planimetrie Sezioni e Prospetti ANTE- OPERAM [25_PFTE_CGR_OPA_25]

2.2. Isolamento termico di superfici opache

- Planimetrie Sezioni e Prospetti POST- OPERAM [26.1_PFTE_CGR_OPA_26.1]
- Pianta Copertura POST- OPERAM [26.2_PFTE_CGR_OPA_26.2]

- Particolari costruttivi-Schemi [27_PFTE_CGR_OPA_27]

2.3. Sostituzione di chiusure trasparenti e installazione di sistemi di schermatura

- Planimetrie Sezioni e Prospetti POST- OPERAM [28_PFTE_CGR_TRA-SCH_28]
- Particolari costruttivi-Schemi-Schede tecniche [29_PFTE_CGR_TRA-SCH_29]

2.4. Installazione di building automation, sostituzione di sistemi per l'illuminazione e impianti di climatizzazione invernale

- Planimetrie POST OPERAM [30_PFTE_CGR_AUT-CLI_30]
- Schema del sistema automatico di gestione e monitoraggio [31_PFTE_CGR_AUT_31]
- Schemi di centrale termica centralizzata [32_PFTE_CGR_CLI_32]

2.5. Installazione di impianti solari fotovoltaici

- Planimetrie di progetto-schema elettrico di progetto [33_PFTE_CGR_FTV_33]
- Schema elettrico impianto fotovoltaico [34_PFTE_CGR_FTV_34]

Integrazioni

- Relazione sulla gestione delle materie [35_PFTE_CGR_INT_35]
- Relazione sulla risoluzione delle interferenze [36_PFTE_CGR_INT_36]
- Relazione specialistica BIM [37_PFTE_CGR_INT_37]
- Capitolato informativo [38_PFTE_CGR_INT_38]

CONSIDERATO che:

- il presente progetto di fattibilità è stato predisposto ai sensi dell'art. 41 e dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023, ai fini dell'inserimento negli strumenti di programmazione dell'Azienda;
- il quadro economico allegato al PFTE potrà essere soggetto a eventuali aggiornamenti e variazioni in sede di sviluppo delle successive fasi progettuali;

VISTA la bozza di convenzione inerente il Partenariato pubblico privato in oggetto, allegato al presente atto identificato come 18_PFTE_CGR_GEN_18;

CONSIDERATO che l'Azienda riconosce nel partenariato pubblico-privato una rilevante opportunità di sviluppo futuro, alla luce dei vincoli contabili previsti dalla normativa vigente, nonché della riduzione dei costi, in termini sia di risorse finanziarie sia di rischi assunti, di cui il soggetto pubblico può avvalersi affidando al settore privato la realizzazione e la gestione di un progetto pubblico;

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

RITENUTO che l'attuazione della suddetta proposta di finanza di progetto consenta:

- il trasferimento ovvero l'allocazione del rischio in capo all'operatore/partner privato;
- la garanzia di selezionare una proposta dotata dei necessari elementi finanziari, idonea a orientare l'Azienda verso una soluzione effettivamente e concretamente realizzabile;
- di escludere il riconoscimento in favore del proponente di qualsiasi compenso per le prestazioni svolte, oltre al canone pattuito;
- di procedere all'individuazione del concessionario del servizio oggetto della proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità presentato dal proponente, il quale sarà invitato in qualità di "Promotore";

RICHIAMATI:

- L'art 180 del D.Lgs 36/2023 avente ad oggetto "Contratti misti di concessione";
- l'art.193 del D.Lgs 36/2023 che prevede che *"gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi. Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. Gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, possono formulare le proposte di cui al primo periodo salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorziarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi. Gli investitori istituzionali, in sede di gara, possono soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti. Gli investitori istituzionali possono altresì impegnarsi a subappaltare, anche integralmente, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del*

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

subappaltatore venga sia comunicato, con il suo consenso, all'ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta".

- L'art. 200 del D.Lgs 36/2023 a norma del quale *"Nel caso di contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC), i ricavi di gestione dell'operatore economico sono determinati e pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica stabiliti contrattualmente, purché quantificabili in relazione ai consumi. La misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata secondo le norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, è resa disponibile all'ente concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici".*

CONSIDERATO che, all'esito di un'approfondita valutazione della documentazione presentata, con riferimento ai profili della funzionalità, della fruibilità del servizio, del rendimento, dell'economicità, nonché dei costi di gestione e manutenzione degli impianti, la proposta evidenzia significativi elementi di interesse per l'Amministrazione;

RILEVATO che la proposta in esame prevede una durata complessiva di 12 anni;

RILEVATO, pertanto, che il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica contenuto nell'ambito della Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di A.R.E.A. per gli immobili ubicati nel Comune di Cagliari, con i contributi della Missione 7, Componente 1, Investimento 17 del PNRR e Conto Termico 3.0, aderente a quanto previsto dal 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, valutata nel suo complesso sotto i profili tecnico-progettuali, nonché sotto gli aspetti gestionali, finanziari e contrattuali, risulta coerente con gli obiettivi strategici dell'Azienda ed idonea a soddisfare le esigenze di A.R.E.A. e che quindi se ne può dichiarare la pubblica utilità;

CONSIDERATO che le risorse a carico del bilancio aziendale, per tutta la durata del contratto di concessione risultano così articolate e riassunte:

- Canone annuo per servizi di prestazione energetica Epc: € 97.353,35 oltre IVA di legge;

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

- Durata del contratto di concessione: 12 anni;
- Durata del periodo di corresponsione del canone: 11 anni (durante la fase di realizzazione dei lavori non è previsto il pagamento del canone);
- Ammontare complessivo dei canoni per l'intera durata del contratto: € 1.070.886,85 oltre IVA di legge;

RILEVATA al riguardo la necessità di impegnare l'Azienda a garantire, nell'ambito delle proprie entrate e a valere sugli esercizi dei bilanci futuri, la copertura delle spese relative al canone per servizi di prestazione energetica come risultanti dal piano economico finanziario e riassunti nel presente atto, al fine di garantire la sostenibilità finanziaria dell'intera operazione;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto, per le ragioni suesposte:

- di voler dichiarare il pubblico interesse della proposta in parola in quanto utile e coerente rispetto ai bisogni collettivi che costituiscono la missione istituzionale di A.R.E.A.;
- di dichiarare l'operatore economico DE.GEN.CO. SRL C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a BENEVENTO (BN) CAP 82100, Via DEL POMERIO, 3 quale promotore della proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di A.R.E.A. per gli immobili ubicati nel Comune di Cagliari, secondo la Misura 7 Investimento 17 del PNRR RepowerEU;
- di inserire la proposta medesima nella programmazione triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, come previsto all'art. 175 comma 1 del Codice dei Contratti;

ACQUISITO il parere di legittimità sull'atto, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 14/1995, da parte del Direttore Generale;

DELIBERA

1. **Di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **Di approvare** il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica, trasmesso con prot. 12131 del 12/03/2026 e conservato agli atti d'ufficio, contenuto nell'ambito della Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio

immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di A.R.E.A. per gli immobili ubicati nel Comune di Cagliari, con i contributi della Missione 7, Componente 1, Investimento 17 del PNRR e Conto Termico 3.0, aderente a quanto previsto dal 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, redatto dall'operatore economico DE.GEN.CO. SRL C.F./P.IVA 0177805623, con sede legale a BENEVENTO (BN) CAP 82100, via DEL POMERIO, 3, e verificato in contraddittorio con la stessa Ditta dalla società Engineering Tecno Project S.r.l., in qualità di soggetto verificatore, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e costituito dai seguenti elaborati, comprensivo della bozza di convenzione del PPP in oggetto:

1. PARTE GENERALE

1.1. Elaborati tecnico descrittivi

- Elenco elaborati [00_PFTE_CGR_EE_0]
- Relazione generale illustrativa [01_PFTE_CGR_GEN_1]
- Relazione tecnica [02_PFTE_CGR_GEN_2]
- Diagnosi energetica [03_PFTE_CGR_GEN_3]
- Relazione impianto termico [04_PFTE_CGR_GEN_4]
- Relazione impianto fotovoltaico [05_PFTE_CGR_GEN_5]
- APE ante intervento [06_PFTE_CGR_GEN_6]
- APE previsionale post-intervento [07_PFTE_CGR_GEN_7]
- Relazione di sostenibilità dell'opera [08_PFTE_CGR_GEN_8]
- Relazione CAM [09_PFTE_CGR_GEN_9]
- Relazione DNSH [10_PFTE_CGR_GEN_10]

1.2. Documentazione tecnico-economica

- Computo metrico estimativo [11_PFTE_CGR_GEN_11]
- Computo metrico estimativo sicurezza [11.1_PFTE_CGR_GEN_11.1]
- Elenco prezzi [11.2_PFTE_CGR_GEN_11.2]
- Elenco prezzi sicurezza [11.3_PFTE_CGR_GEN_11.3]
- Analisi dei prezzi [11.4_PFTE_CGR_GEN_11.4]
- Quadro economico di progetto [12_PFTE_CGR_GEN_12]
- Capitolato descrittivo e prestazionale [13_PFTE_CGR_GEN_13]
- Piano di Sicurezza e Coordinamento [14_PFTE_CGR_GEN_14]
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera [15_PFTE_CGR_GEN_15]
- Cronoprogramma [16_PFTE_CGR_GEN_16]
- Capitolato tecnico [17_PFTE_CGR_GEN_17]

1.3. Documentazione amministrativa

- Bozza di convenzione [18_PFTE_CGR_GEN_18]
- Piano Economico Finanziario (PEF) [19_PFTE_CGR_GEN_19]
- Caratteristiche del servizio e della gestione [20_PFTE_CGR_GEN_20]
- Indicazione dei requisiti del Promotore [21_PFTE_CGR_GEN_21]
- Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità della concessione [22_PFTE_CGR_GEN_22]
- Matrice dei rischi [23_PFTE_CGR_GEN_23]

2. ELABORATI GRAFICI

2.1. Inquadramento

- Inquadramento territoriale [24_PFTE_CGR_GEN_24]
- Planimetrie Sezioni e Prospetti ANTE- OPERAM [25_PFTE_CGR_OPA_25]

2.2. Isolamento termico di superfici opache

- Planimetrie Sezioni e Prospetti POST- OPERAM [26.1_PFTE_CGR_OPA_26.1]
- Pianta Copertura POST- OPERAM [26.2_PFTE_CGR_OPA_26.2]
- Particolari costruttivi-Schemi [27_PFTE_CGR_OPA_27]

2.3. Sostituzione di chiusure trasparenti e installazione di sistemi di schermatura

- Planimetrie Sezioni e Prospetti POST- OPERAM [28_PFTE_CGR_TRA-SCH_28]
- Particolari costruttivi-Schemi-Schede tecniche [29_PFTE_CGR_TRA-SCH_29]

2.4. Installazione di building automation, sostituzione di sistemi per l'illuminazione e impianti di climatizzazione invernale

- Planimetrie POST OPERAM [30_PFTE_CGR_AUT-CLI_30]
- Schema del sistema automatico di gestione e monitoraggio [31_PFTE_CGR_AUT_31]
- Schemi di centrale termica centralizzata [32_PFTE_CGR_CLI_32]

2.5. Installazione di impianti solari fotovoltaici

- Planimetrie di progetto-schema elettrico di progetto [33_PFTE_CGR_FTV_33]
- Schema elettrico impianto fotovoltaico [34_PFTE_CGR_FTV_34]

Integrazioni

- Relazione sulla gestione delle materie [35_PFTE_CGR_INT_35]
- Relazione sulla risoluzione delle interferenze [36_PFTE_CGR_INT_36]
- Relazione specialistica BIM [37_PFTE_CGR_INT_37]
- Capitolato informativo [38_PFTE_CGR_INT_38]

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

E che riporta il seguente Quadro Economico:

SOMME a BASE D'APPALTO		
A1) Importo dei lavori a base di gara	14.017.059,52	
di cui importo della manodopera	3.132.812,80	
A2) Importo degli oneri della sicurezza	1.557.451,08	
A TOTALE LAVORI (A1+A2)		15.574.510,60
SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE		
B1) Lavori in economia	0,00	
B2) Rilievi, accertamenti e indagini	21.432,24	
B3) Allacciamento ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	32.148,36	
B4) Imprevisti	154.288,48	
B5) Accontamento di cui agli articoli 60 e 120 per revisione prezzi	0,00	
B6) Acquisizione aree e immobili	0,00	
B7) Spese redazione del PFTE	112.921,40	
B8) Spese redazione APE pre e post e Diagnosi energetica	17.460,00	
B9) Spese tecniche di progettazione, sicurezza, direzione lavori, contabilità e sicurezza in esecuzione	1.424.543,12	
B10) Spese per attività tecnico amministrative e strumentali connesse alla progettazione	30.005,13	
B11) Spese relative all'incentivo di cui all'articolo 45	311.490,20	
B12) Spese per commissioni giudicatrici	38.578,03	
B13) Spese per pubblicità	17.145,79	
B14) Spese per prove di laboratorio, accertamenti e indagini	27.861,91	
B15) Spese per collaudo statico e tecnico amministrativo ed eventuali collaudi specialistici	85.728,95	
B TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE		2.273.603,61
TOTALE IMPORTO PROGETTO ESCLUSO IVA		17.848.114,21
a) IVA sui lavori al 10% (voci A1 e B1)	1.557.451,06	
b) IVA su spese tecniche e generali al 22% (voci B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15)	431.664,95	
C Totale IVA	1.989.116,01	
TOTALE IMPORTO PROGETTO IVATO (A+B+C)		19.837.230,22

Con i seguenti valori economico finanziari principali:

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

Dati dell'investimento

Data inizio lavori	01/07/2026	
Data fine lavori	30/06/2027	
Durata lavori in mesi	12	
Totale costo investimento (netto IVA)*	17.848.114,22	
IVA esposta su investimento (no IVA in reverse charge)	415.321,48	
Totale uscite per investimento	18.263.435,70	
Totale contributo PNRR	7.754.708,52	43,45%
Totale contributo CT	9.963.024,28	55,82%
Totale contributi pubblici	17.717.732,80	99,27%
Importo residuo da finanziare (netto IVA)	130.381,42	0,73%
Importo residuo da finanziare (lordo IVA)	545.702,90	

Dati del Contratto di prestazione energetica

Data inizio fatturazione canoni	01/07/2027
Durata contratto in anni	11
Data fine fatturazione canoni	30/06/2038
Canone annuale	97.353,35
- di cui Canone EPC	13.852,86
- di cui Canone Manutenzione	83.500,49
Tempo medio di incasso crediti commerciali	30

3. **Di dichiarare** il pubblico interesse della proposta in parola, in quanto utile e coerente rispetto ai bisogni collettivi che costituiscono la missione istituzionale di A.R.E.A.;
4. **Di dichiarare** l'operatore economico DE.GEN.CO. SRL C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a BENEVENTO (BN) CAP 82100, Via DEL POMERIO, 3 quale promotore della proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di A.R.E.A. per gli immobili ubicati nel Comune di Cagliari, secondo la Misura 7 Investimento 17 del PNRR RepowerEU;
5. **Di dare atto** che le risorse a carico del bilancio aziendale, per tutta la durata del contratto di concessione risultano così articolate e riassunte:
 - Canone annuo per servizi di prestazione energetica Epc: € 97.353,35 oltre IVA di legge;
 - Durata del contratto di concessione: 12 anni;
 - Durata del periodo di corresponsione del canone: 11 anni (durante la fase di realizzazione dei lavori non è previsto il pagamento del canone);
 - Ammontare complessivo dei canoni per l'intera durata del contratto: € 1.070.886,85 oltre IVA di legge;
6. **Di impegnare l'Azienda** a garantire, nell'ambito delle proprie entrate e a valere sugli esercizi dei bilanci futuri, la copertura delle spese relative al canone per servizi di prestazione energetica come risultanti dal piano economico finanziario e riassunti nel presente atto, al fine di garantire la sostenibilità finanziaria dell'intera operazione;

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 15 DEL 19/03/2026

7. **Di inserire** la proposta nella programmazione triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, come previsto all'art. 175 comma 1 del Codice dei Contratti;
8. **Di disporre** l'impegno dell'Azienda al sostegno finanziario dell'iniziativa per tutta la durata della concessione, ancorché sviluppantesi oltre l'orizzonte temporale delle previsioni di bilancio attuali;
9. **Di dare mandato** al Direttore Generale e al RUP nominato di porre in essere tutti gli adempimenti necessari all'attuazione della presente delibera.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

IL DIRETTORE GENERALE

Claudio Castagna

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Dott. Matteo Sestu)