

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026



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

**DIREZIONE GENERALE SERVIZIO CONTROLLO DI GESTIONE, PROGRAMMAZIONE E
ATTIVITÀ DI SEGRETERIA
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO**

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 PROPRIETÀ 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.

Decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023 e approvazione documentazione di gara.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

La Legge regionale n. 14/1995, in particolare gli articoli 3 e 4;

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;

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 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

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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;

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

il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120;

la legge 108/2021 di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure;

il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice appalti";

il Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

il Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna Allegato alla Delib. G.R. n. 68/15 del 31.12.2025;

il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2026-2028 approvato con D.A.U. n. 3 del 03/02/2026;

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

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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. 2994 del 14/07/2025 con la quale sono state assegnate le funzioni di Direttore del Servizio Controllo Interno di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria all'ing. Andrea Branca;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico AREA n. 65 del 12.12.2025 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026-2028";

VISTA la Deliberazione 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, "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4";

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

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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 (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

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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:

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:

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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, in data 18/03/2026, l'atto formale di validazione del PFTE, riportante gli esiti positivi delle verifiche di cui sopra;

DATO ATTO che, con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 15 del 19/03/2026, si è disposto:

- Di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica, completo di schema di bozza di convenzione, piano economico asseverato e di tutti gli elaborati previsti, 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

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

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, giusto verbale di validazione emesso dal RUP in data 18/03/2026;

- 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.;
- 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 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 corrisponesione 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;
- 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, al fine di garantire la sostenibilità finanziaria dell'intera operazione;
- 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;

ATTESO che:

- ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36, il presente ambito di intervento non è stato suddiviso in lotti poiché lottizzando non sarebbe stato possibile raggiungere l'importo minimo, pari a € 10.000.000,00 per opere di efficientamento energetico, imposto per accedere alla misura PNRR M7 I17;

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

- la suddivisione in lotti renderebbe l'esecuzione del PPP eccessivamente difficile dal punto di vista tecnico, in quanto sorgerebbe l'esigenza di coordinare i diversi operatori economici per i lotti e tale condizione potrebbe mettere a rischio seriamente e pregiudicare la corretta esecuzione dell'appalto ai sensi dell'art. 58 c. 2 del D. Lgs. n. 36/2023;

VISTO che:

- l'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 stabilisce le soglie di rilevanza europea ed i relativi metodi di calcolo dell'importo stimato ai fini della corretta individuazione della procedura da utilizzare, specificando che il calcolo tiene conto dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara;
- l'art. 179, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 stabilisce che il valore di una concessione è costituito dal fatturato del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto di Iva, stimato dall'ente concedente quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi;

DATTO ATTO che il valore stimato della concessione, come risulta dal Piano Economico Finanziario facente parte del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato ammonta a complessivi € 18.788.619,65 (al netto dell'IVA), così articolati;

Contributo PNRR M7 I17	€ 7.754.708,52
Contributo CT 3.0	€ 9.963.024,28
Canone per servizi di prestazione energetica a carico AREA soggetto a ribasso (€ 97.353,35 annui per una durata di 11 anni)	€ 1.070.886,85
SOMMANO	€ 18.788.619,65

CONSIDERATO che:

- si rende pertanto necessario porre a base di gara il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica approvato con la succitata Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 15 del 19/03/2026 ai sensi dell'art. 193 comma 17 del D.lgs 36/2023;
- occorre adottare la decisione a contrarre, in forza di quanto disposto dall'art. 17 comma 1 del D.lgs 36/2023 individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

VISTA la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea nella causa C-810/24 del 5/2/2023 con la quale è stata dichiarata l'incompatibilità con il diritto dell'Unione Europea ed in particolare con la direttiva 2014/23/UE in materia di affidamento di contratti di concessione, del diritto di prelazione riconosciuto al promotore nell'ambito dei procedimenti in finanza di progetto;

VISTE inoltre, le deliberazioni nn. 14 / 2026 / PAR e 15 / 2026 / PAR della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per l'Emilia Romagna, nelle quali si evidenziano le ragioni alla base della sopracitata sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea e si rafforza l'orientamento favorevole alla disapplicazione immediata della norma nazionale sul diritto di prelazione, attualmente prevista al comma 12 dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023;

RITENUTO pertanto di disporre, in maniera conforme ai recenti e prevalenti orientamenti giurisprudenziali, la disapplicazione del comma 12 dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023 nella parte relativa all'esercizio del diritto di prelazione, prevedendo, negli atti di gara, che qualora il promotore non risultasse aggiudicatario, avrebbe diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, come desumibili dal progetto di fattibilità posto a base di gara e per un ammontare non superiore al 2,5 per cento del valore dell'investimento;

RITENUTO di adottare la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.Lgs 36/2023 che si compone dei seguenti elementi essenziali del contratto e di selezione degli operatori economici:

- modalità di realizzazione: concessione, mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 193 e ss. Del D.Lgs 36/2023;
- oggetto della procedura: affidamento in concessione di lavori e servizi integrati di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà 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;
- tipologia di procedura: procedura aperta sopra soglia comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023 con riduzione dei termini, fissando quale scadenza dei termini 15 giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs 36/2023, in deroga a quanto disposto al comma 2 dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023, come indicato al comma 3 del medesimo articolo, ritenendo tale riduzione dei termini quale misura necessaria per garantire la corretta attuazione degli interventi finanziati

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

nell'ambito della misura PNRR M7 I.17 – Re Power EU al fine di evitare la possibilità di incorrere nell'inammissibilità del contributo;

- promotore: DE.GEN.CO. SRL C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a Benevento (BN) Cap 82100, Via Del Pomerio, 3;
- valore stimato della concessione: € 18.788.619,65;
- valore dell'importo soggetto a ribasso: € 1.070.886,85;
- durata della concessione: 12 anni di cui 1 anno per progettazione esecutiva e realizzazione lavori di efficientamento energetico e 11 anni per servizi di prestazione energetica;
- suddivisione in lotti: non applicata per motivazioni riportate in premessa;
- soggetti ammessi alla procedura: possono presentare offerta i concorrenti, compreso il Proponente, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal disciplinare di gara;
- criterio di aggiudicazione: ai sensi del combinato disposto del comma 8, ultimo periodo dell'art. 193 e del comma 1 dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidamento deve essere aggiudicato sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, con attribuzione di un punteggio massimo di 80 punti per l'offerta tecnica e 20 punti per l'offerta economica;
- forma di stipula del contratto di concessione: Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata;
- contratto collettivo applicato: in conformità al comma 2 dell'art. 11 del D.Lgs 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella concessione risulta essere il CCNL Edilizia, per la fase relativa ai lavori edili; il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella fase di esecuzione dei soli lavori impiantistici e di gestione dei servizi energetici risulta essere il CCNL Metalmeccanica, fermo restando che l'applicazione del CCNL è rimessa all'operatore economico, nel rispetto dei principi di pertinenza, adeguatezza e tutela delle condizioni di lavoro, come previsto dalla normativa vigente e dalle indicazioni ANAC, senza limitazioni o preclusioni rispetto ai diversi settori contrattuali applicabili;

DATO ATTO che si ritiene opportuno escludere, per tutte le lavorazioni previste, il “subappalto a cascata”, di cui all'art.119, comma 17 del D.Lgs 36/2023, al fine di favorire un adeguato controllo delle attività di cantiere a garanzia di una maggior tutela delle condizioni di lavoro di salute e sicurezza dei lavoratori delle imprese stesse, prevenendo nel contempo il rischio di infiltrazioni criminali;

CONSIDERATO che:

- alle procedure finanziate in tutto o in parte con risorse previste dal PNRR si applicano le disposizioni contenute all'art. 47 del D.L. n. 77/2021 convertito con L. n. 108/2021 e nelle

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

Linee Guida emanate, in attuazione del comma 8 del citato art. 47, con Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri — Dipartimento per le pari opportunità del 7 dicembre 2021;

- all'art. 2 delle succitate Linee Guida si prevede espressamente che le medesime trovano applicazione sia nell'ambito delle concessioni sia nell'ambito degli appalti, di importo superiore o inferiore alle soglie di rilevanza europea;
- il comma 4 dell'art. 47 del D.L. n. 77/2021 convertito con L. n. 108/2021 (cd Semplificazioni bis) nonché l'art. 4 delle Linee Guida prevedono quali requisiti necessari una serie di misure volte a promuovere l'imprenditoria giovanile, l'inclusione lavorativa delle persone disabili, la parità di genere e l'assunzione di giovani con età inferiore a trentasei anni e donne;

VISTI lo schema di disciplinare di gara, contenente i criteri di valutazione delle offerte con i pertinenti punteggi, e i relativi allegati che si intendono approvare col presente atto:

- Schema disciplinare di gara;
- Domanda di partecipazione;
- Modello per avalimento (dichiarazione impresa ausiliaria);
- Autodichiarazione antimafia;
- Autodichiarazione titolare effettivo (antiriciclaggio);
- Dichiarazione rispetto DNSH e i principi PNRR;
- Dichiarazione parità di genere;
- Ulteriori dichiarazioni (autodichiarazione su: autorizzazione accesso FVOE, conflitto di interessi);
- Dichiarazione consorziata esecutrice;
- Dichiarazione di conformità agli standard sociali minimi di cui all'allegato I al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 6 giugno 2012 sottoscritta;
- Dichiarazione possesso Certificazione parità di genere;
- Informativa sul trattamento dei dati personali;
- Modello offerta economica.

RITENUTO di approvare lo schema di disciplinare di gara, contenente i criteri di valutazione delle offerte con i pertinenti punteggi, e i relativi allegati come sopra indicati;

DATO ATTO che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida e congrua a giudizio dell'Azienda;

VISTI:

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

- gli artt. 11, 14, 17, 71, 101, 179, 188, 193 e 198 del D.Lgs. n. 36/2023;
- la Legge n. 108/2021 di conversione del D.L. n. 77/2021;
- le Linee Guida emanate con Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri — Dipartimento per le pari opportunità del 7 dicembre 2021;

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 degli Artt. 6, 7, 19 del vigente Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna;

Per quanto sopra premesso e considerato,

DETERMINA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;
 2. Di adottare la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.lgs 36/2023 composta dei seguenti elementi essenziali del contratto e di selezione degli operatori economici modalità di realizzazione: concessione, mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 193 e ss. Del D.Lgs 36/2023:
- oggetto della procedura: affidamento in concessione di lavori e servizi integrati di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà 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;
 - tipologia di procedura: procedura aperta sopra soglia comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.lgs 36/2023 con riduzione dei termini fissando quale scadenza dei termini 15 giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara ai sensi dell'art. 84 del D.lgs 36/2023 in deroga a quanto disposto al comma 2 dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023, come indicato al comma 3 del medesimo articolo, ritenendo tale riduzione dei termini quale misura necessaria per garantire la corretta attuazione degli interventi finanziati nell'ambito della misura PNRR M7 I.17 – Re Power EU al fine di evitare la possibilità di incorrere nell'inammissibilità del contributo;
 - promotore: DE.GEN.CO. SRL C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

Benevento (BN) Cap 82100, Via Del Pomerio, 3;

- valore stimato della concessione: € 18.788.619,65;
 - valore dell'importo soggetto a ribasso: € 1.070.886,85;
 - durata della concessione: 12 anni di cui 1 anno per progettazione esecutiva e realizzazione lavori di efficientamento energetico e 11 anni per servizi di prestazione energetica;
 - suddivisione in lotti: non applicata per motivazioni riportate in premessa;
 - soggetti ammessi alla procedura: possono presentare offerta i concorrenti, compreso il Proponente, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal disciplinare di gara;
 - criterio di aggiudicazione: ai sensi del combinato disposto del comma 8, ultimo periodo dell'art. 193 e del comma 1 dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidamento deve essere aggiudicato sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, con attribuzione di un punteggio massimo di 80 punti per l'offerta tecnica e 20 punti per l'offerta economica;
 - forma di stipula del contratto di concessione: Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata;
 - contratto collettivo applicato: in conformità al comma 2 dell'art. 11 del D.lgs 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella concessione risulta essere il CCNL Edilizia, per la fase relativa ai lavori; il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella fase di esecuzione dei soli lavori impiantistici e di gestione dei servizi energetici risulta essere il CCNL Metalmeccanica, fermo restando che, l'applicazione del CCNL è rimessa all'operatore economico, nel rispetto dei principi di pertinenza, adeguatezza e tutela delle condizioni di lavoro, come previsto dalla normativa vigente e dalle indicazioni ANAC, senza limitazioni o preclusioni rispetto ai diversi settori contrattuali applicabili;
3. Di approvare la documentazione di gara, contenente i criteri di valutazione delle offerte con i pertinenti punteggi, costituita da:
- Schema disciplinare di gara;
 - Domanda di partecipazione;
 - Modello per avvalimento (dichiarazione impresa ausiliaria);

DETERMINAZIONE N° 1217 DEL 24/03/2026

- Autodichiarazione antimafia;
 - Autodichiarazione titolare effettivo (antiriciclaggio);
 - Dichiarazione rispetto DNSH e i principi PNRR;
 - Dichiarazione parità di genere;
 - Ulteriori dichiarazioni (autodichiarazione su: autorizzazione accesso FVOE, conflitto di interessi);
 - Dichiarazione consorziata esecutrice;
 - Dichiarazione di conformità agli standard sociali minimi di cui all'allegato I al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 6 giugno 2012 sottoscritta;
 - Dichiarazione possesso Certificazione parità di genere;
 - Informativa sul trattamento dei dati personali;
 - Modello offerta economica;
4. Di indire la procedura di gara come definita al precedente punto 2;
 5. Di tener aperta la facoltà di prorogare, sospendere, interrompere, revocare, rinviare o annullare in qualsiasi momento, la presente procedura senza che i partecipanti o chiunque altro possano avanzare pretese o diritti al riguardo;
 6. Di provvedere con tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione;
 7. Di inviare la presente determinazione al Direttore Generale.

Cagliari, 24/03/2026

Il Direttore del Servizio

ANDREA BRANCA / ArubaPEC S.p.A.