



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: CIG BAFBD091FB - PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO 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.

PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE ALL'OPERATORE RTI FREE ENERGIA S.p.a.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12, recante "*Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)*", parte vigente;
- la Legge Regionale 23 settembre 2016, n. 22 recante "*Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa*";
- lo Statuto dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007, adeguato alla L.R. n. 22/2016 con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 7 del 18.01.2017, ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.18/5 del 11.04.2017 e con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.04.2017;
- il Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007 e modificato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28.04.2016;
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

- Il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025.
- Il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2026-2028 approvato con DAU n. 3 del 03.02.2026;
- 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 digital*” c.d. “*Decreto Semplificazioni*”, convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120;
- la Legge n. 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 31 marzo 2023, n. 36 “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*” e ss.mm.ii., di seguito denominato Codice;
- la Deliberazione dell’Amministratore Unico n. 65 del 12.12.2025 relativa all’approvazione del bilancio di previsione 2026-2028 resa esecutiva dalla Giunta Regionale con delibera n. 68/30 del 31.12.2025;

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;

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 di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore Generale n. 474 dell’11.02.2026 con la quale è stato nominato Responsabile Unico del Progetto in parola l’Ing. Andrea Branca, Dirigente di ruolo dell’Azienda;

PREMESSO CHE:

- 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 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

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

ricompresa quella di DE.GEN.CO. S.r.l. C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a Benevento (BN) CAP 82100, Via del Pomerio n. 3 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. - 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 Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 15 del 19.03.2026 si è disposto, tra l'altro:
 - 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, 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. S.r.l. C.F./P.IVA 0177805623, con sede legale a Benevento (BN) CAP 82100, Via del Pomerio n. 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. S.r.l. C.F. e P.IVA 0177805623, con sede legale a Benevento (BN) CAP 82100, Via del Pomerio n. 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;
- con Determinazione del Direttore SCGPS n. 1217 del 24.03.2026 si è disposto, tra l'altro, di adottare la decisione a contrarre, ex art. 17 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023, composta dei seguenti elementi essenziali:
 - *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

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

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. n. 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. n. 36/2023 in deroga a quanto disposto al comma 2 dell'art. 71 del D. Lgs. n. 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 Benevento (BN) Cap 82100, Via Del Pomerio n. 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. n. 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;

DATO ATTO che il 27.03.2026, data di pubblicazione sulla PVL, è stata avviata su piattaforma telematica SardegnaCAT la procedura aperta in parola, identificata col registro di sistema n. Id PI064935-26, CIG BAFBD091FB con termine ultimo per la presentazione delle offerte fissato alle ore 12:00 del 14.04.2026;

RICHIAMATE le proprie Determinazioni:

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

- n. 1613 del 15.04.2026, con la quale è stato costituito il Seggio di gara, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. n. 36/2023, per coadiuvare il RUP nell'esame della documentazione amministrativa pervenuta a seguito della procedura svolta su piattaforma telematica SardegnaCAT, registro sistema Id PI064935-26 e si è provveduto a nominare i seguenti componenti:
 - Ing. Andrea Branca, Direttore del Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria di AREA (SCGPS), RUP dell'intervento in parola, in qualità di Presidente del Seggio;
 - Ing. Giulio Barca, Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica (SERFIC) di AREA, in qualità di Componente;
 - Ing. Vanna Madama, Coordinatrice Settore Edilizia Regionale di AREA, in qualità di Componente e segretaria verbalizzante;
- n. 1805 del 28.04.2026, con la quale sono stati approvati i verbali del Seggio di gara n. 01 del 17.04.2026, 02 del 20.04.2026, 03 del 21.04.2026 e 04 del 28.04.2026, concernenti la verifica della documentazione amministrativa relativa alla procedura svolta su piattaforma telematica SardegnaCAT (Id PI064935-26, CIG BAFBD091FB) avente ad 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"*;

CONSIDERATO CHE:

- con propria Determinazione n. 1808 del 28.04.2026, è stata costituita la Commissione giudicatrice di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 36/2023, per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate nella gara svolta su piattaforma telematica SardegnaCAT, registro sistema Id PI064935-26 e si è provveduto a nominare i seguenti componenti:
 - Ing. Andrea Branca, Direttore del Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria di AREA (SCGPS), RUP dell'intervento in parola, in qualità di Presidente della Commissione;
 - Dott. Claudio Antonello Castagna, Direttore Generale di AREA, in qualità di Membro esperto interno;
 - Ing. Giulio Barca, Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica (SERFIC) di AREA, in qualità di Membro esperto interno;
 - Ing. Vanna Madama, Coordinatrice Settore Edilizia Regionale di AREA, in qualità di segretaria verbalizzante;
- la Commissione giudicatrice si è riunita nelle seguenti date: 29.04.2026 ore 12:00, 29.04.2026 ore 12:30, 04.05.2026 ore 09:00, 05.05.2026 ore 10:50, 05.05.2026 ore 11:00, 12.05.2026 ore 10:00;

VISTI i seguenti verbali della Commissione giudicatrice:

- n. 1 del 29.04.2026 – seduta pubblica;
- n. 2 del 29.04.2026 – seduta riservata;
- n. 3 del 04.05.2026 – seduta riservata;

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

- n. 4 del 05.05.2026 – seduta pubblica;
- n. 5 del 05.05.2026 – seduta riservata;
- n. 6 del 12.05.2026 – seduta riservata.

PRESO ATTO:

- delle operazioni svolte dalla Commissione giudicatrice;
- della regolarità delle procedure eseguite;

DATO ATTO CHE:

- al termine della valutazione delle offerte tecnico-economiche è risultato al primo posto l'operatore RTI FREE ENERGIA S.p.a. (punti 76,67) ed al secondo posto l'operatore DE.GEN.CO S.r.l. (punti 64,22);
- la Commissione giudicatrice ha verificato che l'offerta presentata è adeguata e sostenibile sul piano economico-finanziario ed è conforme ai requisiti tecnici richiesti dal bando;
- la Commissione giudicatrice, pertanto, ai sensi del comma 5 art. 17 del Codice dei Contratti, ha proposto l'aggiudicazione della concessione in oggetto all'operatore RTI FREE ENERGIA S.p.a. (P.IVA 02924550920), con sede legale in Roma Via della Conciliazione n. 44, che ha raggiunto il punteggio complessivo per l'offerta tecnica ed economica di 76,67/100 (settantasei virgola sessantasette /100);
- della suddetta RTI fanno parte anche la società Lucania Energia S.p.a. (P.IVA 02048140764) con sede legale in Via Nazario Sauro n. 102 – Potenza (PZ) e la società Sulcis Tecnologie Ambientali S.r.l. (P.IVA 02824300921) con sede legale in Via Sennori n.12/1 – Carbonia (CI);

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, approvare i verbali sopra richiamati, concernenti la valutazione delle offerte tecniche ed economiche;

VALUTATO che la proposta della Commissione giudicatrice di aggiudicazione della concessione in oggetto all'operatore RTI FREE ENERGIA S.p.a. (P.IVA 02924550920), con sede legale in Roma Via della Conciliazione n. 44, contenuta nel succitato verbale n.6 del 12.05.26, sia da ritenersi legittima e conforme all'interesse pubblico;

RITENUTO OPPORTUNO inoltre, al fine di poter proseguire con l'iter autorizzatorio della Misura 7 l.17 del PNRR, formalizzare la suddetta proposta di aggiudicazione in questo atto;

DATO ATTO, altresì, che l'aggiudicazione della concessione in parola è subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, di capacità economico-finanziaria e tecnico professionale del suddetto operatore economico, da svolgersi da parte del RUP;

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, e 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025.

DETERMINAZIONE N° 1994 DEL 12/05/2026

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. **DI PRENDERE ATTO** delle risultanze delle operazioni della Commissione giudicatrice, come da verbali conservati agli atti dell'Azienda, cui integralmente si rinvia;
2. **DI APPROVARE** i verbali della Commissione giudicatrice n.1 del 29.04.2026, n. 2 del 29.04.2026, n. 3 del 04.05.2026, n. 4 del 05.05.2026, n. 5 del 05.05.2026 e n. 6 del 12.05.2026, concernenti la valutazione delle offerte tecniche ed economiche relativa alla procedura svolta su piattaforma telematica SardegnaCAT (Id PI064935-26, CIG BAFBD091FB) avente ad 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”*;
3. **DI RITENERE** la proposta di aggiudicazione della concessione in oggetto formulata dalla Commissione giudicatrice ai sensi del comma 5 art. 17 del Codice dei Contratti e contenuta nel succitato verbale n.6 del 12.05.26, all'operatore economico RTI FREE ENERGIA S.p.a. (P.IVA 02924550920), con sede legale in Roma Via della Conciliazione n. 44, legittima e conforme all'interesse pubblico;
4. **DI FORMALIZZARE** in questo atto la suddetta proposta di aggiudicazione al fine di poter proseguire con l'iter autorizzatorio della Misura 7 I.17 del PNRR;
5. **DI PRENDERE ATTO** che l'aggiudicazione della concessione è subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, di capacità economico-finanziaria e tecnico professionale del suddetto operatore economico, da svolgersi da parte del RUP;
6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Azienda.

Cagliari, 12/05/2026

Il Direttore del Servizio

ANDREA BRANCA / ArubaPEC S.p.A.