

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CUP MASTER J72D24000000007 - PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA - D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 - D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA -COMPLESSO DENOMINATO DEL FAVERO – PIAZZA LASO SILESU – PIAZZA FALCHI E PIAZZA DEMURO.

AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD AQ- APPALTO SPECIFICO AQ AREA lotto A2 - ALL'O.E. TRE FIAMMELLE - Società cooperativa di Produzione e Lavoro (CF 00123510711)

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, 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;
- Il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 43/7 del 29/10/2021.
- Il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con DAU n. 2/2025;

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 9 gennaio 2025, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4";

VISTI:

- 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";
- il DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;
- Il D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 766 del 29 febbraio 2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari;

Visti i seguenti atti di programmazione:

- DGR n. 14/87 del 22/05/2024 – Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA;
- D.A.U. di AREA N. 4 del 13/02/2024, ratificata con DGR n.4/169 del 15/02/2024.
- la convenzione di finanziamento stipulata tra l'Assessorato dei LL.PP. e AREA stipulata in data 22/11/2024 rep n. 604-51278 avente ad oggetto "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA – per un importo complessivo di euro 70.000,00, da attuarsi attraverso Accordi Quadro di cui all'art. 59 del Codice D.LGS 36/2023 e ss.mm.ii.

CONSIDERATO che:

- nell'ambito dell'attuazione del programma per l'ambito territoriale di Cagliari sono destinate risorse per complessivi euro 20.503.000,00;
- nell'attuazione del programma sono previsti interventi nel comune di CAGLIARI, nel quartiere Sant'Elia, complesso DEL FAVERO ed in particolare negli edifici delle piazze LAO SILESU. DE MURO e PIAZZA FALCHI per un importo complessivo di euro 4.000.000,00.
- Gli interventi sono inseriti nel programma OO.PP. 2025-2027 approvato con DAU n.12 del 08.04.2025 e nell'elenco annuale 2025 acquisendo il CUI L03077790925202500008.

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1056 del 17.03.2025 con la quale è stato determinato di nominare, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, l'arch. Elisabetta Pani, Responsabile Unico di Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento avente ad oggetto PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA, DGR 14/87 DEL 22.05.2024 E DGR 4/169 DEL 15.02.2024 – CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA -COMPLESSO DENOMINATO DEL FAVERO;

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 3450 del 20.08.2025 con la quale è stato determinato di nominare, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, l'ing. Alessio Sarigu, Responsabile Unico di Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento in oggetto, in sostituzione dell'arch Elisabetta Pani che ha concluso il rapporto lavorativo con l'azienda.
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1615 del 15/04/2025 con la quale è stato costituito il gruppo di progetto per l'intervento su CAGLAIRI – SANT'ELIA complesso DEL FAVERO, approvando contestualmente il documento di indirizzo alla progettazione e individuando quali progettisti, tecnici interni dipendenti dell'azienda ed in ruolo nel Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari;

RICHIAMATE:

- la Determinazione n. 835 prot. n. 10668 del 05/12/2024 della "R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria" con la quale in merito alla procedura "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00" si è determinato di approvare gli atti di gara e di indire una procedura aperta informatizzata, finalizzata alla conclusione di un Accordo quadro con più operatori economici, secondo il disposto dell'art. 59, comma 4 lettera a) del Codice, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di natura edile da eseguirsi sul patrimonio di AREA, per un importo complessivo stimato, ai sensi del comma 16 dell'articolo 14 del Codice, pari a € 120.000.000,00 esclusa IVA (centoventimilioni/00 euro), da aggiudicare con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sul miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi del comma 1 dell'articolo 108 del Codice;
- la Determinazione n. 955 prot. n. 10500 del 01/10/2025 della "R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori e servizi di architettura e ingegneria" con la quale in merito alla procedura "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 5 ambiti geografici e in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Gara n. 43912" è stato determinato, tra l'altro, di approvare le graduatorie di ciascun lotto della procedura in argomento, composte dagli operatori aggiudicatari e da quelli che, anche se non aggiudicatari, mantengono una posizione utile, indicando il punteggio totale assegnato (punteggio di offerta tecnica più punteggio di offerta economica);

VISTI il Disciplinare di Gara, il Capitolato Speciale d'Appalto - parte amministrativa (Allegato 1) e lo Schema di contratto attuativo (Allegato 3) allegati alla Gara n. 43912 della procedura aperta per la conclusione di un "Accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 5 ambiti geografici e in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Gara n. 43912”;

CONSIDERATO che gli allegati di cui sopra sono parte integrante e sostanziale dell'appalto specifico in oggetto;

RICHIAMATI in particolare tra gli allegati di gara lo schema contratto attuativo, il disciplinare di gara al paragrafo **FASE 2- I CONTRATTI ATTUATIVI**.

PRESO ATTO delle modalità ivi stabilite per la stipula dei contratti attuativi in adesione all'ACCORDO QUADRO concluso dalla CRC con gli Operatori Economici per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili di proprietà dell'Azienda AREA.

VISTE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4376 del 23/10/2025 con cui è stato approvato il PROGETTO ESECUTIVO, validato positivamente dal RUP, relativo al all'intervento PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA, DGR 14/87 DEL 22.05.2024 E DGR 4/169 DEL 15.02.2024 – CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA – PIAZZA FALCHI con un QTE di investimento di euro 1.351.821,74.
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5607 del 16/12/2025 con cui è stato approvato il PROGETTO ESECUTIVO, validato positivamente dal RUP, relativo all'intervento PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA, DGR 14/87 DEL 22.05.2024 E DGR 4/169 DEL 15.02.2024 – CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA – PIAZZA LAO SILESU con un QTE di investimento di euro 1.333.713,03.
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5608 del 16/12/2025 con cui è stato approvato il PROGETTO ESECUTIVO, validato positivamente dal RUP, relativo all'intervento PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA, DGR 14/87 DEL 22.05.2024 E DGR 4/169 DEL 15.02.2024 CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA – PIAZZA DE MURO con un QTE di investimento di euro 1.314.465,23.

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5723 del 18/12/2025 con la quale si è stabilito, per l'affidamento dell'appalto specifico in oggetto, di procedere mediante adesione all'Accordo Quadro per l'affidamento di lavori di manutenzione, superiori a Euro 150.000,00, promosso dalla Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza della RAS con oggetto “Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 5 ambiti geografici e in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Gara n. 43912;

VISTA la Determinazione del Direttore della Centrale Regionale di Committenza n. 1082 del 29/10/2025 con oggetto “Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00 – Nuovo provvedimento di aggiudicazione efficace”;

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

VISTA la nota, ns prot. n. 54483/2025, con la quale questo Servizio ha trasmesso alla Centrale regionale di Committenza la scheda di adesione alla *“Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00”* relativa all' appalto specifico denominato “CUP MASTER J72D24000000007 - PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA - D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 - D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP COLLEGATO J22D24000150002 – CAGLIARI SANT'ELIA -COMPLESSO DENOMINATO DEL FAVERO – PIAZZA LASO SILESU – PIAZZA FALCHI E PIAZZA DEMURO;

VISTA la nota, ns prot. n. 0054815/2025, trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza con la quale, a seguito della suddetta richiesta di adesione si comunica che l'operatore da contrattualizzare per l'appalto specifico in oggetto è l'O.E. **TRE FIAMMELLE - Società cooperativa di Produzione e Lavoro (CF 00123510711)**;

DATO ATTO che attraverso la funzionalità “Affidamenti diretti su Accordo Quadro” della piattaforma Sardegna CAT si è proceduto, nel rispetto del Manuale per l'adesione agli Accordi Quadro Rinnovarea trasmesso dalla CRC, ad ottenere il CIG derivato B9CBC4490F per l'affidamento diretto in adesione all'AQ, degli interventi in oggetto, all'O.E. **TRE FIAMMELLE - Società cooperativa di Produzione e Lavoro (CF 00123510711)**;

DATO ATTO che a partire dal 01.01.2024 le stazioni appaltanti pubblicano i dati, gli atti e le informazioni secondo quanto previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo di attuazione della legge 21 giugno 2022, n. 78, e dalla delibera n. 601 del 19 dicembre 2023, con la quale l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha aggiornato e integrato la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 riguardante la trasparenza dei contratti pubblici;

DATO ATTO che per l'attuazione degli interventi oggetto di affidamento si è provveduto alla prenotazione della spesa n. 3700/2025.2026.2027 e che con provvedimento successivo, in seguito alla stipula del contratto attuativo, dunque in concomitanza con il perfezionamento delle obbligazioni giuridicamente vincolanti, si procederà con l'assunzione dei relativi impegni di spesa;

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 della Legge n. 241/1990 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel “PTPCT 2025-2027” approvato con delibera

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

dell'Amministratore Unico n. 2/2025, e ai sensi degli articoli 6, 7, 19 del "Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;

- DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI PRENDERE ATTO:**
 - dell'affidamento diretto, in adesione all'AQ - APPALTO SPECIFICO AQ AREA lotto A2 - **ALL'O.E. TRE FIAMMELLE - Società cooperativa di Produzione e Lavoro (CF 00123510711)** per l'esecuzione degli interventi DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA nel COMUNE DI CAGLIARI SANT'ELIA -COMPLESSO DENOMINATO DEL FAVERO – PIAZZA LASO SILESU – PIAZZA FALCHI E PIAZZA DEMURO, CUP COLLEGATO J22D24000150002 ;
 - del Codice Identificativo Gara (CIG) derivato B9CBC4490F attribuito all'affidamento diretto in adesione all'AQ, degli interventi in oggetto, all'O.E. **PISANO BRUNO COSTRUZIONI SRL (CF 03213380920)**;

DI DISPORRE che:

- - il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata, in modalità elettronica, sulla base dello schema predisposto dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;
- - il contratto che consegnerà al presente provvedimento ai sensi dell'art.18, comma 3, lett. d), del D.lgs. n.36/2023 non è soggetto al termine dilatorio di 35 giorni;
- - che il RUP dia attuazione agli obblighi di pubblicazione dei dati, degli atti e delle informazioni secondo quanto previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo di attuazione della legge 21 giugno 2022, n. 78, e dalla delibera n. 601 del 19 dicembre 2023, con la quale l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha aggiornato e integrato la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 riguardante la trasparenza dei contratti pubblici.

Li, 29/12/2025

Il Direttore del Servizio

DETERMINAZIONE N° 5931 DEL 29/12/2025

STEFANIA MARIA FRANCA PUSCEDDU / ArubaPEC S.p.A.