

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025



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 - CUP COLLEGATO J82D24000290002 - 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 - QUARTU SANT'ELENA - Via Santa Lucia e Via Sant'Antonio.

Decisione a contrarre, prenotazione impegno di spesa

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;
- 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

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

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 QUARTU SANT'ELENA sui complessi ERP di Via Santa Lucia e Via Sant'Antonio, per un importo di euro 2.000.000,00 come da programma OO.PP. 2025-2027 approvato con DAU n.12 del 08.04.2025 l'intervento in oggetto ha acquisito il CUI L03077790925202500012 inserito nel relativo elenco annuale 2025;

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1053 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 – QUARTU Sant'Elena – via Sant'Antonio e via Santa Lucia;
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 3443 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

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

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. 1616 del 15/04/2025 con la quale è stato costituito il gruppo di progetto per l'intervento in argomento, approvando contestualmente il documento di indirizzo alla progettazione, individuando quali progettisti tecnici interni dipendenti dell'azienda ed in ruolo nel Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari;
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 2721 del 25/06/2025 con la quale sono state accertate in entrata tutte le somme che compongono il finanziamento, secondo il seguente schema suddiviso per annualità:

D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024.				
CUP MASTER: J72D24000000007				
CAPITOLO	Cod. beneficiario	2025	2026	2027
40200.01.4140290001- FINANZIAMENTO RAS PROGR MAN STRAORD ERP - CAGLAIRI - DGR 14/87 2024	22492	€ 1.504.285,71	€ 2.932.585,71	€ 2.391.428,57
50400.06.0000390001 - UTILIZZO FONDI E.R.P. - CAGLIARI - DELIBERA AREA N. 18/2024	11868	€ 2.395.714,29	€ 4.670.414,29	€ 3.808.571,43

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

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

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 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.

VISTA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4126 del 10/10/2025 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 – QUARTU Sant'Elena – via Santa Lucia con un QTE di investimento di euro 1.384.000,00.
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4136 del 10/10/2025 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 – QUARTU Sant'Elena – via Sant'Antonio con un QTE di investimento di euro 616.000,00.

DATO ATTO che con le richiamate determinazioni n. 4126 e 4136 del 10/10/2025, sono stati approvati i QTE dei progetti esecutivi delle Richieste di intervento programmato che concorrono all'importo complessivo che sarà oggetto di Contratto Attuativo nelle modalità stabilite dalla procedura di gara espletata dalla CRC e come descritta nei paragrafi che precedono.

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

DATO ATTO inoltre che l'importo complessivo del contratto attuativo per l'intervento denominato PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA, DGR 14/87 DEL 22.05.2024 E DGR 4/169 DEL 15.02.2024 – QUARTU Sant'Elena di complessivi euro **1.425.976,56** è suddiviso nei seguenti interventi programmati:

INTERVENTO PROGRAMMATO QUARTU SANT'ELENA VIA SANT'ANTONIO				
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera			€ 312 152,25
a2	Costo della manodopera			€ 111 681,48
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso			€ 16 016,95
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)			€ 439 850,68

INTERVENTO PROGRAMMATO QUARTU SANT'ELENA VIA SANTA LUCIA				
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera			€ 470 195,27
a2	Costo della manodopera			€ 411 074,82
a3	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso			€ 104 855,79
A	COSTO LAVORI (A = a1 + a2 + a3)			€ 986 125,88

PRESO ATTO che l'art. 17, comma 1, del d.lgs. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

CONSIDERATO che l'importo a base dell'affidamento ammonta a complessivi € **1.425.976,56** di cui € 1.305.103,82 per lavori, ed € 120.872,74 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto dell'IVA e si compone dalla sommatoria dei singoli importi dei lavori delle Richieste di intervento programmato articolate nell'ambito dell'intervento in oggetto;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto attuativo per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

Fine che con il contratto attuativo si intende perseguire e relativo oggetto: CUP MASTER J72D24000000007 - CUP COLLEGATO J82D24000290002 - 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 - QUARTU SANT'ELENA - Via Santa Lucia e Via Sant'Antonio.

Importo stimato del contratto attuativo: € **1.425.976,56** di cui € 1.305.103,82 per lavori, ed € 120.872,74 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto dell'IVA e si compone dalla sommatoria dei singoli importi dei lavori delle Richieste di intervento programmato articolate nell'ambito dell'intervento in oggetto;

Forma del contratto attuativo: mediante scambio di corrispondenza tramite posta elettronica certificata;

Modalità di scelta del contraente: adesione all'Accordo Quadro CRC RAS;

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

Clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura quali Disciplinare di Gara, Capitolato Speciale d'Appalto - parte amministrativa (Allegato 1) e lo Schema di contratto attuativo (Allegato 3) allegati alla Gara n. 43912 della procedura aperta e cui si rinvia;

DATO ATTO che il codice di identificazione del procedimento di selezione del contraente sarà successivamente acquisito mediante piattaforma in ottemperanza alle indicazioni operative della CRC - RAS;

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo/articolo 08022.02.2100890001 e sul capitolo/articolo 08022.02.2100890002 del Bilancio pluriennale 2025-2027, che presenta la necessaria disponibilità;

CONSIDERATO che, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2 - Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria, "Ogni procedimento amministrativo che comporta spesa deve trovare, fin dall'avvio, la relativa attestazione di copertura finanziaria ed essere prenotato nelle scritture contabili dell'esercizio individuato nel provvedimento che ha originato il procedimento di spesa";

RILEVATA la necessità, in attesa della stipula del contratto attuativo, di disporre la prenotazione dell'impegno contabile ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 2.000.000,00, quale somma degli importi dei QTE (€ 616.000,00 + € 1.384.000,00) che concorrono all'appalto specifico.

DATO ATTO 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 degli impegni di spesa relativi all'intervento;

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 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 DARE ATTO che per l'affidamento dell'intervento si procederà 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;

DI STABILIRE che:

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

- il fine che con il contratto attuativo si intende perseguire è l'esecuzione degli interventi programmati aventi 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 – QUARTU S.ELENA – Via Santa Lucia e Via Sant'Antonio
- l'Importo stimato del contratto attuativo: € **1.425.976,56** di cui € 1.305.103,82 per lavori, di cui € 522.756,30 per costo della manodopera, ed € 120.872,74 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto dell'IVA e si compone dalla sommatoria dei singoli importi dei lavori delle Richieste di intervento programmato articolate nell'ambito dell'intervento in oggetto;
- la modalità di scelta del contraente è l'adesione all'Accordo Quadro CRC RAS;
- il contratto attuativo verrà stipulato mediante scambio di corrispondenza tramite posta elettronica certificata;

DI STABILIRE che ai fini del contratto attuativo conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle contenute nella documentazione della procedura quali Disciplinare di Gara, Capitolato Speciale d'Appalto - parte amministrativa (Allegato 1) e lo Schema di contratto attuativo (Allegato 3) allegati alla Gara n. 43912 della procedura aperta e cui si rinvia poiché regolanti il rapporto tra le parti;

DI DARE ATTO altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), sarà acquisito mediante piattaforma nella procedura da espletare in adesione all'AQ CRC RAS richiamato in narrativa;

DI DISPORRE per le ragioni in premessa, la prenotazione dell'impegno contabile ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 2.000.000,00, quale somma degli importi dei QTE (€ 616.000,00 + € 1.384.000,00) che concorrono all'appalto specifico come da tabella sotto riportata

DI DARE ATTO 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 degli impegni di spesa relativi all'intervento nell'ambito della prenotazione assunta con la presente determinazione;

DI DISPORRE l'adempimento degli obblighi di pubblicità secondo quanto previsto dall'articolo 28 del Codice dei Contratti Pubblici;

DI INVIARE la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza ed al Direttore Generale, per conoscenza.

DETERMINAZIONE N° 5721 DEL 18/12/2025

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3638	2025	08022.02.2100890 001			234.000,00
U	3638	2025	08022.02.2100890 002			366.000,00
U	3638	2026	08022.02.2100890 001			312.000,00
U	3638	2026	08022.02.2100890 002			488.000,00
U	3638	2027	08022.02.2100890 001			234.000,00
U	3638	2027	08022.02.2100890 002			366.000,00

Lì, 18/12/2025

Il Direttore del Servizio

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