

DETERMINAZIONE N° 5930 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 - 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.

AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD AQ- APPALTO SPECIFICO AQ AREA lotto A1 - ALL'O.E. CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA

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° 5930 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 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

DETERMINAZIONE N° 5930 DEL 29/12/2025

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. 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;

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 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";

DETERMINAZIONE N° 5930 DEL 29/12/2025

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.

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5721 del 18/12/2025 la quale si è stabilito di procedere, 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 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

DETERMINAZIONE N° 5930 DEL 29/12/2025

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 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,

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. **CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA** (CF 03539261200);

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 B9CBC7E8EC per l'affidamento diretto in adesione all'AQ, degli interventi in oggetto, all'O.E. **CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA** (CF 03539261200);

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. 3638/2025.2026.2027 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'analogia 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 PRENDERE ATTO:

DETERMINAZIONE N° 5930 DEL 29/12/2025

dell'affidamento diretto, in adesione all'AQ - APPALTO SPECIFICO AQ AREA lotto A1 - **ALL'O.E. CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA**, per l'esecuzione degli interventi DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA NEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - Via Santa Lucia e Via Sant'Antonio - CUP MASTER J72D24000000007 - CUP COLLEGATO J82D24000290002;

del Codice Identificativo Gara (CIG) derivato B9CBC7E8EC attribuito all'affidamento diretto in adesione all'AQ, degli interventi in oggetto, all'O.E. **CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA** (CF 03539261200);

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.

Lì, 29/12/2025

Il Direttore del Servizio

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