

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026



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

DIREZIONE GENERALE SERVIZIO PER L'EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: BB384F4248 - PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI E SERVIZI INTEGRATI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NEI COMUNI DI SASSARI, PORTO TORRES, SORSO, OZIERI E LUOGOSANTO 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

AGGIUDICAZIONE EFFICACE EX ART. 17, COMMA 5 D.LGS. N. 36/2023 IN FAVORE DELL'OPERATORE ECONOMICO RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- 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 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, 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

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

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 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”*, di seguito denominato Codice;
- Il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;
- 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;
- Il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2026-2028 approvato con DAU n. 3 del 03.02.2026;

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*;

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. 1780 del 28/04/2025 con la quale l'Ing. Giulio Barca è stato inquadrato nel ruolo di dirigente dell'Azienda e al quale sono state assegnate con decorrenza 29/04/2025 le funzioni di Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore Generale n. 474 dell'11.02.2026 con la quale è stato nominato Responsabile Unico del Progetto per l'affidamento di cui all'oggetto, l'Ing. Giulio Barca, dirigente di ruolo dell'Azienda per il Servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica (SERFIC);

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.;

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

- 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 Pubblici, al fine di ricevere le proposte di operatori economici interessati all'attuazione della misura prevista nel PNRR;
- 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 territoriale di Sassari, tra cui è ricompresa la proposta presentata dall'operatore economico SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas e, a seguito dell'istruttoria preliminare svolta ai sensi dell'art. 193 comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici, 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. Giulio Barca, dirigente di ruolo dell'Azienda per il Servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica (SERFIC);
- con Determinazione del Direttore SERFIC n. 846 del 04/03/2026 è stato affidato all'operatore economico Normatempo Italia Srl, Corso Unione Sovietica n. 612/3D - 10135 Torino, C.F./P.IVA 10902450013, 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 nei comuni di Sassari, Porto Torres, Sorso, Ozieri e Luogosanto;
- con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 22 del 10.04.2026 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, 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 nei comuni di Sassari, Porto Torres, Sorso, Ozieri e Luogosanto, con i contributi della Missione 7, Componente 1, Investimento 17 del PNRR RepowerEU 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 SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, in qualità di soggetto promotore e verificato in contraddittorio con il verificatore Normatempo Italia S.r.l., nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, come da verbale di validazione emesso dal RUP in data 10/04/2026, dichiarando contestualmente, il pubblico interesse della proposta, in quanto utile e coerente rispetto ai bisogni collettivi che costituiscono la missione istituzionale di A.R.E.A.;
- con Determinazione del Direttore SERFIC n. 1562 del 13.04.2026 si è disposto di adottare la decisione a contrarre, ex art. 17 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023, composta degli elementi essenziali, relativi all'oggetto della procedura, alla tipologia di procedura, al promotore, al valore stimato della concessione, al valore dell'importo soggetto a ribasso, alla durata della concessione,

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

alla suddivisione in lotti, ai soggetti ammessi alla procedura, al criterio di aggiudicazione, alla forma di stipula del contratto di concessione, al contratto collettivo applicato;

DATO ATTO che il 14/4/2026, data di pubblicazione sulla GUEE (pubblicazione PVL in data 15/4/2026), è stata avviata su piattaforma telematica SardegnaCAT la procedura aperta per l'affidamento della procedura di cui all'oggetto, identificata col codice CIG BB384F4248 con termine ultimo per la presentazione delle offerte fissato alle ore 12:00 del 4/5/2026;

RICHIAMATE le proprie Determinazioni:

- n. 1883 del 5/5/2026, 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 e la nomina dei componenti il Seggio;
- n. 1996 del 12.05.2026, con la quale sono stati approvati i verbali del Seggio di gara, registrati al protocollo dell'Azienda con n. 22273 del 12/05/2026, concernenti la verifica della documentazione amministrativa relativa alla procedura svolta su piattaforma telematica SardegnaCAT (CIG BB384F4248) 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 nei comuni di Sassari, Porto Torres, Sorso, Ozieri e Luogosanto, 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"*, e conservati agli atti d'ufficio;
- n. 1999 del 12/05/2026, con cui 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 dagli operatori economici per la gara in argomento e la nomina dei componenti la Commissione stessa;

PRESO ATTO che

con Determinazione n. 2224 del 27/5/2026 sono stati approvati i verbali della Commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche;

le operazioni svolte dalla Commissione giudicatrice sono state regolari e conformi alla norma;

DATO ATTO che

- al termine della valutazione delle offerte tecnico-economiche è risultato classificato al primo posto l'operatore economico RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902 (punti 85,00) ed al secondo posto l'operatore economico RTI Omnia Servitia srl (punti 67,50);
- 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;

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

- 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 economico RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, mandataria del raggruppamento, che ha offerto il ribasso del 100,00% (cento virgola zero) sull'importo posto a base di gara, e che ha conseguito il punteggio complessivo per l'offerta tecnica ed economica di 85,00/100 (ottantacinque,00/100);
- l'RTI è composta, inoltre, dai seguenti operatori economici: SO.PI.CO. SRL – P. IVA 02445890904 con sede legale in vicolo Verdi n. 35A - 07044 Ittiri (SS), Manca Franco srl – P.IVA 03012380907 con sede legale in via San Martino n. 28 – 07033 Osilo (SS), D.L.A. di Dettori Agnese – P. IVA 01837100906 con sede legale in vicolo Sassu n. 2 – 07100 Sassari e SOPICO Costruzioni SRL – P.IVA 01138090905 con sede legale in Z.I. Paulis str 1 – 07044 Ittiri (SS), in qualità di mandanti;
- l'RTI, individuata quale soggetto aggiudicatario della procedura, ha indicato come progettista esterno e non qualificato quale partecipante alla procedura stessa, l'RTP costituita da SESCOTEC SRL – P. IVA 02706280902 (via P. Solinas n. 11 – 07043 Bonnanaro (SS)) in qualità di mandataria del raggruppamento di professionisti, MB Engineering SNC – P. IVA 02315840906 (via De Gasperi n. 20 - 07100 Sassari), Smart Energy Grid Engineering SRLS (S.E.G.E.) – P.IVA 02746610902 (via C. Felice n. 199 – 07048 Torralba (SS)), TWIN+ di Ing Maurizio Bianco - P.IVA 02967680907 (via Tinnari n. 12 – 07038 Trinità d'Agultu e Vignola), e ing. Maurizio Baduena – P. IVA 02936630900 (via Oristano n. 28 – 07039 Valledoria (SS)) in qualità di mandanti.

VALUTATO che la proposta di aggiudicazione della Commissione giudicatrice della concessione in oggetto all'operatore economico RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, contenuta nel verbale n. 7 del 27.05.2026, sia da ritenersi legittima e conforme all'interesse pubblico;

DATO ATTO che, come previsto dall'art. 17 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023, l'aggiudicazione acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso sui requisiti;

VISTO l'art. 99, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 36/2023 relativo alla modalità di verifica dell'assenza di cause di esclusione automatica di cui all'art. 94 e di cause di esclusione non automatica di cui all'art. 95, oltre la verifica del possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 100;

VISTO il verbale predisposto dal RUP, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, che, a conclusione della verifica dei requisiti ex art. 99 del D.Lgs. n. 36/2023, attesta che RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, così come composta e i soggetti indicati come progettisti in RTP, risultano essere in possesso dei requisiti di cui agli articoli 94, 95 e 100 del medesimo D.Lgs n. 36/2023, così come richiesti nella procedura di affidamento;

DATO ATTO, pertanto, che i suddetti controlli si sono conclusi con esito regolare;

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

RITENUTO OPPORTUNO, al fine di poter proseguire con l'iter autorizzatorio della Misura 7 I.17 del PNRR, per quanto sopra esposto, di poter aggiudicare 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 nei comuni di Sassari, Porto Torres, Sorso, Ozieri e Luogosanto con i contributi della Missione 7 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;

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.

Tutto quanto 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 approvati con Determinazione n. 2224 del 27/05/2026 e conservati agli atti dell'Azienda, cui integralmente si rinvia;
2. **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. 7 del 27.05.2026, all'operatore economico RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, legittima e conforme all'interesse pubblico;
3. **DI APPROVARE** con l'aggiudicazione tramite il portale SardegnaCAT (CIG BB384F4248) avente ad oggetto *"PNRR M7 I17 REPOWER EU – 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 nei comuni di Sassari, Porto Torres, Sorso, Ozieri e Luogosanto, 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"* e, conseguentemente, di affidare, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, la concessione in oggetto all'operatore economico RTI SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, che ha offerto il ribasso del 100,00% (cento virgola zero) sull'importo posto a base di gara, e che ha conseguito il punteggio complessivo per l'offerta tecnica ed economica di 85,00/100 (ottantacinque virgola zero/100);
4. **DI DARE ATTO** che:

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

- della RTI aggiudicataria fanno parte oltre all'operatore economico SESCOTEC SRL C.F./P.IVA 02706280902, con sede legale a Bonnanaro (SS), 07043, via P. Solinas n. 11, in qualità di mandataria, anche i seguenti operatori economici SO.PI.CO. SRL – P. IVA 02445890904 con sede legale in vicolo Verdi n. 35A - 07044 Ittiri (SS), Manca Franco srl – P.IVA 03012380907 con sede legale in via San Martino n. 28 – 07033 Osilo (SS), D.L.A. di Dettori Agnese – P. IVA 01837100906 con sede legale in vicolo Sassu n. 2 – 07100 Sassari e SOPICO Costruzioni SRL – P.IVA 01138090905 con sede legale in Z.I. Paulis str 1 – 07044 Ittiri (SS), in qualità di mandanti;
- sono stati individuati quali progettista esterno e non qualificato come partecipante, l'RTP costituito da SESCOTEC SRL – P. IVA 02706280902 (via P. Solinas n. 11 – 07043 Bonnanaro (SS)) in qualità di mandataria del raggruppamento di professionisti, MB Engineering SNC – P. IVA 02315840906 (via De Gasperi n. 20 - 07100 Sassari), Smart Energy Grid Engineering SRLS (S.E.G.E.) – P.IVA 02746610902 (via C. Felice n. 199 – 07048 Torralba (SS)), TWIN+ di Ing Maurizio Bianco - P.IVA 02967680907 (via Tinnari n. 12 – 07038 Trinità d'Agultu e Vignola), e ing. Maurizio Baduena – P. IVA 02936630900 (via Oristano n. 28 – 07039 Valledoria (SS)) in qualità di mandanti;

5. **DI DARE ATTO** che, ancorché con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 22 del 10/04/2026, l'Azienda si sia impegnata 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, l'esecuzione della concessione in oggetto non comporterà oneri per l'Azienda in quanto il canone derivante dall'applicazione del ribasso offerto in sede di gara (100%) è nullo;
6. **DI DARE ATTO** che l'affidamento della concessione in questione sarà formalizzato mediante la stipula della relativa convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 36/2023;
7. **DI DEMANDARE** al RUP tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo:
 - gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D.Lgs. n. 36/2023 e l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 36/2023;
 - l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;
8. **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Cagliari, 25/06/2026

Il Direttore del Servizio

DETERMINAZIONE N° 2659 DEL 25/06/2026

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.