

DETERMINAZIONE N° 3326 DEL 05/08/2025



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

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: INVESTIMENTO 17 - MISSIONE 7 REPOWEREU DEL PNRR – DICHIARAZIONE DI INTERESSE DI A.R.E.A. ALLA PROMOZIONE DELL'INIZIATIVA FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n. 12 istitutiva di A.R.E.A.;

VISTA la L.R. 23 settembre 2016 n. 22 recante “Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa”;

VISTO lo Statuto vigente dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007, modificato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017;
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 Delibera dell'Amministratore Unico n. 28 del 22/07/2025 e relativo allegato, in cui sono riportati gli obiettivi strategici di A.R.E.A. per il triennio 2025/2027;

VISTO il D.Lgs 36/2023 *Codice dei contratti* come modificato dal *Decreto Correttivo* D.Lgs. 209/2024 ed in particolare l'art. 193 rubricato “procedura di affidamento” relativa alla finanza di progetto, in cui ai commi 1 e 2 viene disposto che “*ai fini della presentazione di una proposta di affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto, un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta. L'ente concedente comunica all'operatore economico la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta; in tale ipotesi, i dati e le informazioni richiesti sono*

DETERMINAZIONE N° 3326 DEL 05/08/2025

trasmessi all'operatore economico e sono resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale";

VISTO l'articolo 1, comma 513, della Legge n. 207 del 2024 (Legge di bilancio 2025-27), in base al quale: *«Al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17 - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili della Missione 7 - REPowerEU del PNRR, con decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ... »* sono individuati i principali elementi per l'attuazione del suddetto investimento;

VISTO il succitato 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, che reca le disposizioni attuative della misura destinata ad incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;

CONSIDERATO

- che l'obiettivo della misura prevista dall'Investimento 17 della Missione 7 del PNRR è quello di sostenere le ristrutturazioni a beneficio delle famiglie vulnerabili e a basso reddito e di alleviare la povertà energetica, mediante un investimento pubblico in un dispositivo volto a incentivare gli investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica e sociale che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica pari al 30%;
- la realizzazione dei progetti di investimento è riservata unicamente alle ESCo che sono, altresì, le uniche destinatarie del citato sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili;
- che sono agevolabili i progetti di investimento, realizzati per il tramite di ESCo, a) relativi a edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico previsti dal presente decreto, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione; e b) che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più interventi individuati nell'Allegato 1 del succitato Decreto;
- sono agevolabili, in via prioritaria, i progetti di investimento che prevedono la realizzazione degli interventi a) su edifici che non abbiano già beneficiato di sovvenzioni provenienti da altri strumenti agevolativi finanziati con risorse nazionali o europee nei cinque anni antecedenti l'entrata in vigore del presente decreto; e b) provvisti di un livello di

DETERMINAZIONE N° 3326 DEL 05/08/2025

progettazione non inferiore al progetto di fattibilità tecnico – economica come definito dall'Allegato I.7 al codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

RILEVATO che sono pervenute ad A.R.E.A. alcune manifestazioni di interesse da parte di ESCo, finalizzate all'attuazione della misura M7 I17 del PNRR, con la richiesta di informazioni e dati necessari per la redazione della loro proposta, conformemente a quanto indicato all'art. 193 commi 1 e 2 del Codice dei contratti;

RAVVISATO il rilevante interesse da parte di A.R.E.A. all'acquisizione di proposte finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica dei propri edifici, attraverso le quali è possibile concretizzare e finalizzare gli obiettivi strategici ad elevato valore pubblico che costituiscono la mission di A.R.E.A. stessa, connotandole dunque di preminente interesse pubblico;

SENTITO l'Amministratore Unico di AREA, il quale conferma l'interesse all'avvio della procedura di acquisizione delle proposte;

RITENUTO di dover circoscrivere gli ambiti territoriali di interesse a quelli di Cagliari, Carbonia e Sassari, in cui è più elevata la quantità di edifici aventi i requisiti per poter partecipare ai progetti di investimento previsti;

INDIVIDUATI a tal proposito gli edifici contenuti nell'elenco allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, fatta salva la possibilità di successiva integrazione;

RITENUTO OPPORTUNO:

- che venga comunicato agli operatori economici interessati la sussistenza di un rilevante interesse pubblico preliminare all'elaborazione delle proposte;
- che vengano resi disponibili i dati e le informazioni richieste agli operatori economici interessati e agli altri attraverso il sito internet aziendale nella sezione Amministrazione trasparente "Bandi e gare";
- che la gestione della procedura in parola venga affidata congiuntamente al servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica e Controllo di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria, entrambi facenti parte della Direzione generale di A.R.E.A.;
- che l'iniziativa, in ogni caso, non costituisce procedura di individuazione del contraente e la manifestazione di interesse non costituisce domanda prenotativa, con esclusione di qualsivoglia diritto di prelazione, né vincola in nessun modo A.R.E.A., che potrebbe, a suo insindacabile giudizio, procedere a non dare alcun seguito alle istanze di manifestazione di interesse ricevute senza che ciò possa determinare alcuna pretesa di sorta;

DETERMINAZIONE N° 3326 DEL 05/08/2025

- che il piano economico e finanziario dei progetti deve sostenersi prevalentemente attraverso il ricorso alla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - Regolamento (UE) 2023/435 nonché alle ulteriori misure di incentivazione ad esso cumulabili come il Conto termico 3.0;

DATO ATTO che sono stati posti in essere gli adempimenti previsti dalla legge 33/2013 e dalla legge 190/2012;

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'analogia misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2025-2027 e ai sensi degli artt. 6, 7, e 19 del Codice di comportamento approvato dalla Giunta regionale con deliberazione 29/10/2021, n. 43/7;

RITENUTO di dover provvedere in merito,

DETERMINA

1. di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dichiarare 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 "*efficientamento energetico – ERP*" del 22/05/2025;
3. di individuare conseguentemente gli edifici che presentano le caratteristiche individuate dal Decreto interministeriale e contenuti nell'elenco allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
4. che vengano resi disponibili i dati e le informazioni richieste agli operatori economici interessati e agli altri attraverso il sito internet aziendale nella sezione Amministrazione trasparente "Bandi e gare";
5. che la gestione della procedura in parola venga affidata congiuntamente al servizio Edilizia regionale, Flussi Informativi e Contrattualistica e Controllo di Gestione, Programmazione ed attività di Segreteria, entrambi facenti parte della Direzione generale di A.R.E.A.;
6. che l'iniziativa, in ogni caso, non costituisce procedura di individuazione del contraente e la manifestazione di interesse non costituisce domanda prenotativa, con esclusione di qualsivoglia diritto di prelazione, né vincola in nessun modo A.R.E.A., che potrebbe, a suo insindacabile giudizio, procedere a non dare alcun seguito alle istanze di manifestazione di interesse ricevute senza che ciò possa determinare alcuna pretesa di sorta;

DETERMINAZIONE N° 3326 DEL 05/08/2025

7. che il piano economico e finanziario dei progetti debba sostenersi prevalentemente attraverso il ricorso alla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - Regolamento (UE) 2023/435 nonché alle ulteriori misure di incentivazione ad esso cumulabili come il Conto termico 3.0;
8. di inviare la presente determinazione all'Amministratore Unico.

Lì, 05/08/2025

Il Direttore Generale

CLAUDIO ANTONELLO CASTAGNA / ArubaPEC S.p.A.