

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025



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: Procedura per l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023 sul mercato elettronico SardegnaCAT del Servizio di supporto tecnico, finanziario e giuridico finalizzato alla valutazione della fattibilità delle proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito della misura PNRR M7.I17 per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio di AREA. – CUP J83E25000070005.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEL SERVIZIO

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 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";
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

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;

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”, ed in particolare:
 - il Titolo I – I principi generali;
 - l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti;
 - l'articolo 15 sul Responsabile Unico di progetto;
 - l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 24 sul fascicolo virtuale dell'operatore economico;
 - l'articolo 50 sulle procedure dell'affidamento;
 - l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti;
 - l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
 - l'articolo 94 e l'articolo 95 sui motivi di esclusione;
 - l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;

VISTO

- l'art. 193, comma 1, del Codice dei contratti a norma del quale “*l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1*”;
- l'art. 193, comma 2, del Codice secondo cui, “*ai fini della presentazione di una proposta ai sensi comma 1, 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 trasmessi all'operatore economico e sono resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione “Amministrazione trasparente” del proprio sito istituzionale*”;

RILEVATO

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025

- che la Legge di Bilancio 2025 reca il riferimento allo stanziamento di 1.381 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17, finanziato dal fondo Next Generation EU Italia, per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili di cui alla Missione 7 - REPowerEU del PNRR, demandando all'emanazione di un decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, le indicazioni di dettaglio sulle modalità di accesso al finanziamento medesimo;
- che il decreto di efficientamento energetico è stato pubblicato sul sito della Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- che accanto alla misura di cui sopra si rinnova anche la possibilità di usufruire del Conto termico, prevedendo un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- che sono pervenute diverse preliminari manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 193 comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. finalizzate a realizzare interventi di efficientamento energetico e riqualificazione degli immobili di proprietà della scrivente a valere sulla linea di finanziamento sopra indicata;

RICHIAMATE le seguenti determinazioni:

- n. 3326 del 05.08.2025 con la quale, tra l'altro, 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 "efficientamento energetico – ERP" del 22/05/2025, ed è stata affidata la gestione della procedura in parola 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.;
- n. 3433 del 18.08.2025 con la quale si è provveduto di approvare lo schema di avviso pubblico elaborato ai sensi dell'art. 193 del Codice e finalizzato alla predisposizione da parte di ESCo di proposte di partenariato pubblico privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA, comprensivo di schema di istanza;

RILEVATO inoltre che risultano pervenute, come peraltro auspicato dall'avviso pubblico di cui sopra, diverse proposte progettuali da attuare in regime di partenariato pubblico privato (nello specifico mediante contratto di rendimento energetico Epc da realizzare con concessione di lavori e servizi tramite project financing), per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA, da parte di ESCo, per i quali si rende necessario avviare l'attività di valutazione prevista dal citato art. 193 del Codice;

DATO ATTO che le proposte progettuali presentate sono caratterizzate da un elevato grado di complessità, già di per sé insito nella forma del project financing, in quanto costituite da un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica integrato da uno specifico Piano Economico Finanziario, da una Bozza di Convenzione e da una Matrice dei Rischi dai quali si evincano la sostenibilità economica dell'operazione e la corretta allocazione dei rischi tra parte privata e pubblica, pertanto si rende necessario avvalersi di uno specifico supporto tecnico specialistico;

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025

CONSIDERATO che, data la specificità delle attività di analisi e verifica da svolgere, si rende pertanto necessario attivare un servizio di supporto al RUP finalizzato all'assistenza tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria per la corretta valutazione delle proposte progettuali e per lo sviluppo delle successive fasi procedurali;

VISTA la documentazione progettuale predisposta per l'appalto del servizio in argomento, costituita dai seguenti elaborati:

1. Capitolato Tecnico prestazionale;
2. Schema di contratto;

RILEVATO che la documentazione progettuale descrive adeguatamente le caratteristiche del servizio in appalto, che consiste nell'acquisizione del servizio di supporto tecnico, finanziario e giuridico finalizzato alla valutazione della fattibilità delle proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito della misura PNRR M7.117 per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio di AREA. – CUP J83E25000070005;

DATO ATTO che il progetto del servizio espone un importo stimato a base di affidamento pari a € 114.000,00 ed un fabbisogno complessivo pari ad € 139.080,00 così ripartiti:

a) Importo a base di affidamento soggetto a ribasso € 114.000,00

b) Iva (22 % di (a)) € 25.080,00

d) Totale generale € 139.080,00

RITENUTO di procedere all'approvazione degli elaborati progettuali;

ACCERTATO che le somme occorrenti per la corresponsione dei corrispettivi dell'appalto del servizio ricadranno sul capitolo 08021.03.1040350005 del bilancio denominato "SERVIZI DI SUPPORTO PER ASSISTENZA TECNICA SPECIALISTICA".

VISTO l'art. 50, del D.Lgs. 36/2023, che disciplina i contratti sotto-soglia comunitaria, e che al comma 1, lett. b) stabilisce che per gli affidamenti di servizi di importo inferiore a € 140.000 euro le stazioni appaltanti procedono mediante affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

DATO ATTO che il servizio in oggetto rientra nella casistica di cui sopra essendo stato quantificato in euro € 114.000,00 oltre iva per complessivi euro 139.080,00 e che pertanto sussistono i presupposti per procedere all'affidamento del servizio in oggetto mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 2, lett. b) del D. Lgs.36/2023;

ATTESO che si reputa opportuno procedere all'affidamento dei servizi in argomento mediante attivazione di una procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 36/2023 da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), rivolta ad operatore economico regolarmente iscritto, presso la medesima piattaforma, per la categoria merceologica "AP230AG23";

PRECISATO che, trattandosi di affidamento diretto non è stabilito alcun criterio di aggiudicazione, la scelta cui affidare sarà operata discrezionalmente dalla stazione appaltante, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere b), del codice ovvero su soggetti in possesso di consolidate e documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali richieste e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice, per quanto riguarda la componente prezzo verrà valutato il

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025

prezzo proposto dall'operatore economico, inferiore a quello stimato in sede progettuale, purché ritenuto congruo dal RUP;

VISTA la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento, da svolgersi mediante richiesta di offerta Rdo rivolta a singolo operatore economico, da espletarsi sulla piattaforma del mercato elettronico Sardegna Cat, costituita dai seguenti elaborati:

1. Lettera di invito Rdo;
2. Istanza di partecipazione alla RdO;

DATO ATTO che, per i servizi in oggetto, le funzioni di RUP vengono svolte dal sottoscritto Direttore del Servizio, che ha reso l'allegata dichiarazione in merito all'assenza di situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, e per i quali, in virtù dell'importo e della complessità del servizio che non esige l'individuazione di una figura che espleti le funzioni di Direttore dell'Esecuzione in maniera distinta dal RUP, non sono previsti incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;

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 vigente e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Deliberazione n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

1. Di dare atto che le funzioni di RUP – Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii. vengono svolte dal Sottoscritto Ing. Giulio Barca;
2. Di dare atto che, in virtù dell'importo e della complessità del servizio che non esige l'individuazione di una figura che espleti le funzioni di Direttore dell'Esecuzione in maniera distinta dal RUP, non sono previsti incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;
3. Di approvare il progetto del servizio in oggetto, composto dai seguenti elaborati:
 1. Capitolato Tecnico prestazionale;
 2. Schema di contratto;
4. Di dare atto che l'importo a base d'asta del servizio in oggetto è pari a € 114.000,00 per un fabbisogno complessivo pari ad € 139.080,00 così ripartiti:

a) Importo a base di affidamento soggetto a ribasso € 114.000,00

(b) Iva (22 % di (a)) € 25.080,90

d) Totale generale € 139.080,00

5. Di dare atto che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei servizi in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti, sul seguente capitolo del bilancio 2025-2027:
 - a. cap./art. sul capitolo 08021.03.1040350005 del bilancio denominato "SERVIZI DI SUPPORTO PER ASSISTENZA TECNICA SPECIALISTICA".
6. Di dare atto che il servizio in oggetto, avendo un importo a base d'asta dell'affidamento inferiore a € 140.000,00, rientra nei limiti di cui all'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023 e pertanto è

DETERMINAZIONE N° 4240 DEL 16/10/2025

possibile, nel rispetto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato oltre che nel rispetto dell'obbligo di rotazione di cui all'art. 49, procedere mediate «*affidamento diretto*»;

7. Di precisare che:

- Si procederà all'affidamento dei servizi in argomento mediante attivazione di una procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 36/2023 da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), rivolta ad operatore economico regolarmente iscritto, presso la medesima piattaforma, per la categoria merceologica "AP230AG23";
- trattandosi di affidamento diretto non è stabilito alcun criterio di aggiudicazione, la scelta cui affidare sarà operata discrezionalmente dalla stazione appaltante, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere b), del codice ovvero su soggetti in possesso di consolidate e documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali richieste e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice, per quanto riguarda la componente prezzo verrà valutato il prezzo proposto dall'operatore economico, inferiore a quello stimato in sede progettuale, purché ritenuto congruo dal RUP;

8. Di approvare la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento, da svolgersi mediante richiesta di offerta Rdo rivolta a singolo operatore economico, da espletarsi sulla piattaforma del mercato elettronico Sardegna Cat, costituita dai seguenti elaborati:

1. Lettera di invito Rdo;
2. Istanza di partecipazione alla RdO;

9. Di dare attuazione agli obblighi di cui agli articoli 23 e 37 del D. Lgs n.33/2013, e degli artt. 20-27-28-29 del D. lgs 36/2023;

10. Di inviare la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane

11. Di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Cagliari, 16/10/2025

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.