

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI ERP DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (AREA) - CUP MASTER J72D24000030006 - Comuni di Gonnese e Domusnovas - CUP COLLEGATO J32D25000180002 - ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - DELIBERA CIPESS N. 5/2025 - FONDO DI ROTAZIONE EX ART. 5 L. N. 183/1987

Presa d'atto affidamento appalto specifico all'operatore economico RTI Adiramef S.p.A. con Dimensione S.p.A. Approvazione QTE post aggiudicazione

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

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

- Il codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 68/15 del 31/12/2025;
- Il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2026-2028 approvato con DAU n. 3/2026;

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. 2995 del 14 luglio 2025 con la quale vengono conferite all'Ing. Carla Sacchitella le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia;

VISTA la convenzione di finanziamento n. 52940/450 del 27/11/2025, riportante il CUP Master J72D24000030006, per un importo complessivo di € 230.000.000,00, programmati con DGR 27/8 del 21/05/2025 e 42/15 del 07/08/2025, in attuazione delibera CIPESS n. 5/2025 del 30/01/2025, risorse del fondo di rotazione di cui alla legge n. 183 del 1987, programmazione FSC 2021-2027 (cfr nota prot. n.0015255/2026 del 30/03/2026);

CONSIDERATO che:

- nell'ambito dell'attuazione del programma per l'ambito territoriale di Carbonia sono destinate le risorse complessivi euro 35.629.089,80;
- nell'attuazione del programma sono previsti interventi sui complessi ERP di Gonnese, Via G. B. Melis n 1 e di Domusnovas, Via Londra 61 come da proposta di programma OO.PP. 2026-2028 presentato con DAU n. 23 del 14/04/2026 l'intervento in oggetto ha acquisito il CUI L03077790925202600014

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 5407 del 10/12/2025, così come rettificata con la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 5408 del 10/12/2025, con cui è stato determinato di nominare, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, l'ing. Cecilia Gilardi, Responsabile Unico di Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento in oggetto;
- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 5661 del 16/12/2025 con la quale è stato costituito il gruppo di progetto per l'intervento in argomento, approvando contestualmente il documento di indirizzo alla progettazione, con la relativa ripartizione degli incentivi, individuando tra i funzionari tecnici del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia come progettisti il Geom. Massimiliano Saiu e l'ing. Antonello Esposito, il Geom. Maurizio de Matteis coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, e l'ing. Giancarlo Scanu verificatore dell'intervento in oggetto;

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia n. 2623 del 24/06/2026 con cui è stato approvato il verbale di validazione del RUP, redatto in data 24/06/2026, ed il progetto esecutivo redatto dal Geom. Massimiliano Saiu, dal Geom. Stefano Fadda e dall'Ing. Maurizio De Matteis in qualità di CSP, i singoli QTE delle richieste di intervento programmato a valere sull'intervento in oggetto e il QTE complessivo dell'intervento come di seguito richiamato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO			
a.1	Importo lavori a base d'asta		1.228.124,36 €
a.2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso		230.533,80 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		715.812,50 €
	COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO (A+ B)		2.174.470,66 €

VISTE:

- 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;

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

- la Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico n. 2663 del 25/06/2026 con cui si è determinato:
 - o 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;
 - o ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, di prenotare l'impegno contabile per l'importo di € 2.168.636,02 (euro duemilionicentosessantottomilaseicentotrentasei/02), a valere sul Cap./Art. 08022.02.2100850003 denominato "PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - CARBONIA - FSC 2021-2027 - F. DI ROTAZIONE - CIPESS N. 5 DEL 30.01.2025" del bilancio 2026-2028 fino a concorrenza del quadro economico dell'appalto specifico, secondo cronoprogramma procedurale e finanziario (prenotazione n. 1911/2026 per € 500.000,00 - annualità 2026; prenotazione n. 1912/2027 per € 1.668.636,02 - annualità 2027);
 - o il fine che con il contratto attuativo si intende perseguire è l'esecuzione degli "INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI ERP DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (AREA) - CUP MASTER J72D24000030006 - Comuni di Gonnese e Domusnovas - CUP COLLEGATO J32D25000180002 - ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - DELIBERA CIPESS N. 5/2025 - FONDO DI ROTAZIONE EX ART. 5 L. N. 183/1987";
 - o che l'importo stimato del contratto attuativo risulta essere pari ad € 1.458.658,16 di cui € 1.228.124,36 € per lavori, di cui € 415.441,71 per costo della manodopera, ed € 230.533,80 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - o 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;

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

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

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 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. 30538 del 29/06/202, così come integrata con nota ns. prot. n. 30917 del 01/07/2026 con la quale questo Servizio trasmette 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'intervento attuativo denominato “INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI ERP DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (AREA) - CUP MASTER J72D24000030006 - Comuni di Gonnese e Domusnovas - CUP COLLEGATO J32D25000180002 - ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - DELIBERA CIPESS N. 5/2025 - FONDO DI ROTAZIONE EX ART. 5 L. N. 183/1987”;

VISTA la nota, ns prot. n. 31518 del 03/07/2026, trasmessa dalla Centrale Regionale di Committenza con la quale, a seguito della suddetta richiesta di adesione si comunica che l'operatore da contrattualizzare è l'RTI con mandataria Adiramef S.p.A. (CF 07777350633);

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 BC519F9E20 per l'attivazione dell'Appalto specifico, registro di sistema PI232795-26, data di invio del 07/07/2026;

RICHIAMATI i QTE post aggiudicazione delle richieste di intervento programmato da eseguirsi nell'ambito dell'intervento in oggetto, aggiornati sulla base dell'offerta economica presentata dall'operatore economico da contrattualizzare, di seguito riportati:

QUADRO TECNICO ECONOMICO – POST AGGIUDICAZIONE (N.2)			
RICHIESTA DI INTERVENTO PROGRAMMATO N. 1			
GONNESA - VIA G.B. MELIS N. 1			
A	COSTO LAVORI		
a.1	Importo lavori a base d'asta		435.376,92 €
a.2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso		92.888,93 €
A - TOTALE COSTO DEI LAVORI (a1+a2)			528.265,85 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

b.1	Spese tecniche e generali (relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del D. Lgs. n. 36/2023, contributo ANAC)			19%	114.399,32 €
	.1	Di cui, per incentivi alle funzioni tecniche previsti dall'art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023, secondo l'allegato alla delib. G.R. n. 39 /11 del 10/10/2024		2%	12.042,03 €
		.1 di cui, Compenso CRC pari all'80% del 25% su b.1.1			2.408,41 €
b.2	Accantonamenti per modifiche art 60 e art 120 del D. Lgs. 36/2023			10%	60.210,17 €
b.3	Imprevisti			10%	60.210,17 €
b.4	Spese per ANAC				0,00 €
b.5	I.V.A. lavori			10%	52.826,58 €
b.6	Eventualmente altre somme a disposizione dell'Amministrazione				660,00 €
b.7	Ribasso -14,50%				81.219,43
B – TOTALE ONERI COMPLEMENTARI (b1+...+b7)					369.525,68 €
COSTO LAVORI (A)+ SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B)					897.791,53 €

QUADRO TECNICO ECONOMICO – POST AGGIUDICAZIONE (N.2)				
RICHIESTA DI INTERVENTO PROGRAMMATO N. 2				
DOMUSNOVAS - VIA LONDRA N. 61				
A	COSTO LAVORI			
a.1	Importo lavori a base d'asta			614.669,41 €
a.2	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso			137.644,87 €
A - TOTALE COSTO DEI LAVORI (a1+a2)				752.314,28 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
b.1	Spese tecniche e generali (relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del D. Lgs. n. 36/2023, contributo ANAC)			19% 162.745,73 €
	.1	Di cui, per incentivi alle funzioni tecniche previsti dall'art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023, secondo l'allegato alla delib. G.R. n. 39 /11 del 10/10/2024	2%	17.131,13 €
		.1 di cui, Compenso CRC pari all'80% del 25% su b.1.1		3.426,23 €

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

b.2	Accantonamenti per modifiche art 60 e art 120 del D. Lgs. 36/2023	10%	85.655,65 €
b.3	Imprevisti	10%	85.655,65 €
b.4	Spese per ANAC		0,00 €
b.5	I.V.A. lavori	10%	75.231,43 €
b.6	Eventualmente altre somme a disposizione dell'Amministrazione		410,00 €
b.7	Ribasso -14,50%		114.666,40
B – TOTALE ONERI COMPLEMENTARI (b1+...+b7)			524.364,85 €
COSTO LAVORI (A)+ SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B)			1.276.679,13 €

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;

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 2026-2028" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 3/2026, 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 31 dicembre 2025, n. 68/15;

DETERMINA

DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI APPROVARE l'affidamento diretto su Accordo Quadro avvenuto sul portale SardegnaCAT e, conseguentemente, di affidare l'Appalto specifico "INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI ERP DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (AREA) - CUP MASTER J72D24000030006 - Comuni di Gonnese e Domusnovas - CUP COLLEGATO J32D25000180002 - ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - DELIBERA CIPESS N. 5/2025 - FONDO DI ROTAZIONE EX ART. 5 L. N. 183/1987", all'operatore economico "Adiramef S.p.A.", con sede in Via Ben Hur, 72 - 80126 Napoli, P.I. 07777350633, nel ruolo di capogruppo mandataria del costituito raggruppamento temporaneo di imprese con l'impresa "Dimensione S.p.A." nel ruolo di mandante, in virtù dell'atto costitutivo Repertorio n. 925 Registrato a: NAPOLI 1 il 20/11/2025 al n. 50632/1T, che ha presentato un'offerta economica con un ribasso pari al 14,50%;

DI DISPORRE che:

- il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata, in modalità elettronica, sulla base dello schema predisposto dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;

DETERMINAZIONE N° 2854 DEL 07/07/2026

- 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;

DI DARE ATTO CHE:

- l'importo contrattuale complessivo, al netto del ribasso, risulta essere pari a € 1.280.580,13 di cui € 1.050.046,33 per lavori, € 230.533,80 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 128.058,01 per l'I.V.A. (10%) così suddiviso:
 - o RIP 1 – Gonnese, Via G. B. Melis n. 1: importo lavori al netto del ribasso € 528.265,85 di cui € 435.376,92 per lavori, € 92.888,93 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre Iva di legge;
 - o RIP 2 – Domusnovas, Via Londra n. 61: importo lavori al netto del ribasso € 752.314,28 di cui € 614.669,41 per lavori, € 137.644,87 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre Iva di legge;
- il Codice Identificativo Gara (CIG) derivato, attribuito al presente affidamento, è CIG derivato BC519F9E20 per l'attivazione dell'Appalto specifico, registro di sistema PI232795-26, data di invio del 07/07/2026;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come indicati in premessa;

DI APPROVARE i QTE post aggiudicazione delle richieste di intervento programmato da eseguirsi nell'ambito dell'intervento in oggetto, aggiornati sulla base dell'offerta economica presentata dall'operatore economico da contrattualizzare, come riportati in premessa;

DI DISPORRE 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;

DI INVIARE la presente Determinazione al Direttore Generale, per conoscenza.

Il Responsabile del procedimento

Cecilia Gilardi

Carbonia, 07/07/2026

Il Direttore del Servizio

CARLA SACCHITELLA / ArubaPEC S.p.A.