

DETERMINAZIONE N°5957 DEL 30/12/2025



SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

OGGETTO: PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007.

AFFIDAMENTO DIRETTO SU ACCORDO QUADRO DEGLI INTERVENTI:

- CUP J52D25000010005 - ONIFAI via Caduti in Guerra 12-14-16-18-20-22-24-26;
- CUP J42D25000000005 - SINISCOLA via Vivaldi snc.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n. 12 “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)” e la L.R. 23 settembre 2016, n. 22 “*Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa*”;

VISTO lo Statuto dell’Azienda, approvato con D.P.G.R. n. 30 del 05/03/2007 e modificato con D.P.G.R. n. 88 del 4 agosto 2015, 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;

VISTO 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;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione, assunto al protocollo dell’Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 20/11/2024, n° 44/38 (*Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA). Designazione dell’amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n°22, art. 9*), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa per la durata di tre anni;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale, n. 30/11 del 05/06/2025, con cui si nomina ai sensi dell’art.9, comma 1, lettera e), della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 e

DETERMINAZIONE N° 5957 DEL 30/12/2025

dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, il Dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) in accordo con la proposta di nomina formulata dall'Amministratore Unico della medesima Azienda con la deliberazione n. 22 del 30/05/2025;

VISTA la determinazione del Direttore Generale n° 4423 del 27/10/2025 con la quale all'Ing Andrea Brigas, funzionario di ruolo aziendale, è stata attribuita in via temporanea, ai sensi dell'art. 28, commi 4 bis – 4 sexsies, la funzione di Dirigente del Servizio Tecnico territoriale di Nuoro;

VISTA la Legge Regionale 15/05/1995, n. 14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 2 del 31/01/2025 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2025/2027;

VISTO il codice dei contratti pubblici D.lgs. 36/2023 ed in particolare l'art. 42 e l'allegato I.2;

VISTA la determinazione del Dirigente del S.T.T.NU. n. 3706 del 15/09/2025, nella quale si disponeva tra l'altro:

- Di nominare Responsabili di progetto, in sostituzione del Dott. Ing Enrico Gallittu i seguenti dipendenti del Servizio:
 - Dott. Ing. Leonardo Riu, per i seguenti interventi:

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO
		n° fabbr.	Luogo	via e civico	
1	J52D25000010005	803	Onifai	via Caduti in Guerra 12-14-16-18-20-22-24-26	€ 615 000,00
	J42D25000000005	607-608	Siniscola	via Vivaldi snc	€ 1 338 000,00

RICHIAMATI:

- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 4/169 del 15/02/2024 con la quale la Giunta Regionale ha recepito la proposta formalizzata da AREA di realizzare il *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”*, del valore finanziario di euro 43.000.000, a valere sugli accantonamenti del proprio bilancio ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 5 luglio 2000, n. 7, suddiviso tra tutti i Servizi territoriali
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 14/87 del 22/05/2024 con la quale è stato disposto di trasferire ad AREA l'importo di euro 27.000.000, a valere sui fondi di cui all'Accordo di Programma Regione - Ministero dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2001, ad integrazione del *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”*;
- la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 18 del 25/07/2024 con la quale è stato avviato il *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”* ed è stata stabilita la ripartizione delle risorse tra i Servizi Territoriali, assegnando al Servizio Territoriale di Nuoro complessivamente euro 10.283.000,00;
- la convenzione di finanziamento stipulata tra l'Assessorato dei LL.PP. e A.R.E.A., stipulata in data 22/11/2024 rep n. 604-51278 ed avente ad oggetto *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”* – per un importo complessivo pario ad euro

DETERMINAZIONE N° 5957 DEL 30/12/2025

70.000,00 e da attuarsi attraverso accordi quadro di cui all'art. 59 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

- lo strumento d'accordo quadro progettato dalla C.R.C. ed approvato con determinazione n. 835 del 05/12/2024 *"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"* nella quale si prevede in particolare di *"Assegnare, a ciascun operatore qualificato un massimo di due contratti attuativi con le eccezioni previste nei documenti di gara nel caso di ulteriore fabbisogno della Stazione appaltante aderente"* ed inoltre che all' *"AMBITO TERRITORIALE D – Nuoro"*, che corrisponde all'ambito territoriale di competenza di questo Servizio, è destinato un plafond complessivo pari ad euro 17.600.000 secondo il *"Lotto D1"*, per l'esecuzione di lavori di importo superiore a € 1.033.001 fino ad un massimo di € 1.800.000 incluso, con 5 operatori aggiudicatari, per la categoria di lavori OG1, classifica III bis;
- la propria determinazione n. 5269 del 04/12/2025 con la quale fra l'altro si è disposto di aderire allo strumento di accordo quadro bandito dalla C.R.C. e di affidare gli interventi in parola mediante 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 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"*, stabilendo che:
 - il fine che con il contratto attuativo si intende perseguire è l'esecuzione dei lavori di cui alla tabella soprastante e secondo gli importi stabiliti nei quadri economici dei progetti approvati;
 - la modalità di scelta del contraente è l'adesione all'Accordo Quadro CRC RAS;
 - il contratto attuativo verrà stipulato mediante scambio di corrispondenza tramite posta elettronica certificata;
 - di stabilire 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 e cui si rinvia poiché regolanti il rapporto tra le parti;

PRESO ATTO che i suddetti interventi manutentivi trovano copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2025-2027 secondo i seguenti capitoli e articoli, come in appresso:

Capitolo	ANNUALITA' DI BILANCIO		
	2025	2026	2027
08022.02.2100870001 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA RAS - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - NUORO	€ 722 597,83	€ 1 921 602,17	€ 1 175 200,00
08022.02.2100870002 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA AREA - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - NUORO	€ 0,00	€ 3 955 800,00	€ 2 360 900,00
TOTALI PARZIALI	€ 722 597,83	€ 5 877 402,17	€ 3 536 100,00

DETERMINAZIONE N° 5957 DEL 30/12/2025

TOTALE GENERALE	€ 10 136 100,00
-----------------	-----------------

VISTA la nota ns. prot. n. 50636 del 27/11/2025, con la quale la *Direzione generale della Centrale Regionale di committenza - Servizio lavori e servizi di architettura e ingegneria*, ha trasmesso: gli indirizzi operativi per l'adesione, il vademecum, la scheda di adesione e lo schema di contratto attuativo relativi all'accordo quadro denominato *"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"*;

CONSIDERATO che con determinazioni n. 3634 del 09/09/2025 e n. 3722 del 16/09/2025 sono stati approvati i progetti esecutivi degli interventi in parola ed i relativi q.t.e.;

PRESO ATTO che per l'adesione all'accordo quadro, i due interventi in parola sono accorpati in un solo contratto attuativo e pertanto gli importi previsti nei q.t.e. di cui al p.to precedente, coacervati, porgono il seguente quadro da sottoporre a ribasso d'asta:

QUADRO TECNICO ECONOMICO A BASE D'AFFIDAMENTO A.Q.					
A	IMPORTO A BASE DI GARA		Quota A.R.E.A.	Quota R.A.S.	TOTALE
A.1	Lavori a misura		€ 818 471,12	€ 407 415,51	€ 1 225 886,63
A.2	di cui Costi della manodopera		€ 213 093,44	€ 106 072,86	€ 319 166,30
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 105 145,49	€ 52 338,93	€ 157 484,42
A	TOTALE LAVORI		€ 923 616,61	€ 459 754,44	€ 1 383 371,05
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B.1	Spese tecniche e generali (<i>Man. Straord. Art. 5 Del. G.R. 29/20 del 22/09/2022</i>)	21%	€ 290 507,92		€ 290 507,92
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 16 600,45
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%			€ 5 533,49
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 140 783,92	€ 140 783,92
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 138 337,11		€ 138 337,11
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 428 845,03	€ 140 783,92	€ 569 628,95
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 1 352 461,64	€ 600 538,36	€ 1 953 000,00

CONSIDERATO che con note prot. n. 52633 del 10/12/2025 e successivo rinvio con rettifica, prot. n. 54713 del 23/12/2025, sono state trasmesse alla C.R.C. le schede di adesione all'accordo quadro di cui al punto precedente;

PRESO ATTO che con nota prot. n. 54772 del 23/12/2025 la C.R.C. ha trasmesso i nominativi degli operatori economici ed i relativi contratti normativi di Accordo quadro, per l'affidamento diretto, a ciascuna delle Imprese, di un contratto attuativo dell'accordo quadro;

CONSIDERATO inoltre che per il lotto in argomento, l'operatore economico da contrattualizzare corrisponde a *SIELTECNO Srl C.F. 04672551217* che ha offerto un ribasso d'asta pari al 25,0012% e pertanto il quadro di aggiudicazione porge i seguenti importi:

DETERMINAZIONE N° 5957 DEL 30/12/2025

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE CONTRATTO CIG. B9D5CD7BA0.					
	RIBASSO OFFERTO	25,0012%			
A	IMPORTO A BASE DI GARA		Quota A.R.E.A.	Quota R.A.S.	TOTALE
A.1	Lavori a misura		€ 667 119,44	€ 332 076,23	€ 999 195,67
A.2	di cui Costi della manodopera		€ 213 093,44	€ 106 072,86	€ 319 166,30
A.3	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)		€ 105 145,49	€ 52 338,93	€ 157 484,42
A	TOTALE LAVORI		€ 772 264,93	€ 384 415,16	€ 1 156 680,09
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B.1	Spese tecniche e generali (Man. Straord. Art. 5 Del. G.R. 29/20 del 22/09/2022)	21%	€ 290 507,92		€ 290 507,92
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 16 600,45
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (2% del 25% di A)	0,4%			€ 4 626,72
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 390 143,98	€ 390 143,98
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 115 668,01		€ 115 668,01
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 406 175,93	€ 390 143,98	€ 796 319,91
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 1 178 440,86	€ 774 559,14	€ 1 953 000,00

DATO ATTO che attraverso la funzionalità denominata “Affidamenti diretti su Accordo Quadro”, offerta dalla piattaforma di e-procurement “SardegnaCAT”, si è proceduto, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla CRC attraverso il succitato vademecum, ad ottenere il CIG derivato B9D5CD7BA0 e ad aggiudicare il contratto attuativo;

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, Legge n. 241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel “PTPCT 2025-2027” approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 1 del 31/01/2024 e ai sensi dell'Artt. 6,7,19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con Deliberazione della Giunta Regionale n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

- di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- di approvare l'affidamento diretto sulla base dell'accordo quadro, eseguito sul portale SardegnaCat, relativo al contratto attuativo contraddistinto dal CIG derivato B9D5CD7BA0 e denominato “PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007, composto dai seguenti interventi:

- CUP J52D25000010005 - ONIFAI via Caduti in Guerra 12-14-16-18-20-22-24-26;
- CUP J42D25000000005 - SINISCOLA via Vivaldi snc;

all'operatore economico **SIELTECNO Srl C.F. 04672551217**, che ha presentato un'offerta economica con un ribasso pari al 25,0012%;

- 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° 5957 DEL 30/12/2025

- 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 al netto del ribasso d'asta è pari ad € 1.156.680,09 di cui € 20.691,22 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre l'iva di legge, distinti per i due interventi, come in appresso:
 - *CUP J52D25000010005 - ONIFAI via Caduti in Guerra 12-14-16-18-20-22-24-26* – Importo totale dei lavori € 359.425,73, di cui € 28.068,62 per costi della sicurezza;
 - *CUP J42D25000000005 - SINISCOLA via Vivaldi snc* – Importo totale dei lavori € 797.254,36, di cui € 129.415,80 per costi della sicurezza;
- Di inviare la presente al Direttore Generale.

Il Funzionario istruttore

Enrico Gallittu

Nuoro, 30/12/2025

Il Direttore del Servizio f.f.

Andrea Brigas / ArubaPEC S.p.A.