

DETERMINAZIONE N° 5959 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 J12D250000000005 - LANUSEI via S'Ortali e Cunventu 6-11-16-18;
- CUP J32D250000000005 - ORTUERI via Fadda 48- 50 e via Nenni 2-4-6-8-10-12- 14-16.

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 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

DETERMINAZIONE N° 5959 DEL 30/12/2025

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 sexies, 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 in particolare si dispone:

- di nominare Responsabile di progetto, in sostituzione del Dott. Ing. Enrico Gallittu, il Dott. Ing. Antonello Coccollone, dipendente del medesimo Servizio, per i seguenti interventi:

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO
		n° fabbr.	Luogo	via e civico	
4	J12D25000000005	678+679+680+681	Lanusei	via S'Ortali e Cunventu 6-11-16-18	€ 995 000,00
	J32D25000000005	932-933	Ortueri	via Fadda 48-50, via Nenni 2-4-6-8-10-12-14-16	€ 900 000,00

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 pari ad euro

DETERMINAZIONE N° 5959 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 -	€ 722 597,83	€ 1 921 602,17	€ 1 175 200,00

DETERMINAZIONE N° 5959 DEL 30/12/2025

NUORO			
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
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. 3909 del 29/09/2025 e n. 3871 del 25/09/2025 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 DI AFFIDAMENTO A.Q.					
A	IMPORTO A BASE DI GARA		Quota A.R.E.A.	Quota R.A.S.	TOTALE
A.1	Lavori a misura (<i>importo soggetto a ribasso</i>)		€ 444 716,11	€ 336 124,04	€ 780 840,15
A.2	Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 182 758,25	€ 138 131,80	€ 320 890,05
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 137 411,69	€ 103 858,11	€ 241 269,80
A	TOTALE LAVORI		€ 551 669,96	€ 418 260,14	€ 1 343 000,00
					€ -
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%	€ 282 030,00		€ 282 030,00

DETERMINAZIONE N° 5959 DEL 30/12/2025

B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 16 116,00
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (2% del 25% di A)	0,4%			€ 6 077,00
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 135 670,00	€ 135 670,00
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 134 300,00		€ 134 300,00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 416 330,00	€ 135 670,00	€ 552 000,00
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 967 999,96	€ 553 930,14	€ 1 895 000,00

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 all'impresa GHIACCIO SRL UNIPERSONALE C.F. 01200780953 che ha offerto un ribasso d'asta pari al 14,567% e pertanto il quadro di aggiudicazione porge i seguenti importi:

DETERMINAZIONE N° 5959 DEL 30/12/2025

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE - CIG B9D188BF5E					
	RIBASSO OFFERTO	14,567%			
A	IMPORTO A BASE DI GARA		Quota A.R.E.A.	Quota R.A.S.	TOTALE
A.1	Lavori a misura (<i>importo soggetto a ribasso</i>)		€ 379 934,32	€ 287 160,85	€ 667 095,17
A.2	Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 182 758,25	€ 138 131,80	€ 320 890,05
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 137 411,69	€ 103 858,11	€ 241 269,80
A	TOTALE LAVORI		€ 551 669,96	€ 418 260,14	€ 1 229 255,02
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%	€ 282 030,00		€ 282 030,00
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 31 176,00
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%			€ 4 917,02
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 260 789,48	€ 260 789,48
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 122 925,50		€ 122 925,50
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 404 955,50	€ 260 789,48	€ 665 744,98
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 956 625,46	€ 679 049,62	€ 1 895 000,00

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 B9D188BF5E 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;

Su proposta del Responsabile unico di progetto;

DETERMINA

DETERMINAZIONE N° 5959 DEL 30/12/2025

- 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 B9D188BF5E 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 J12D25000000005 - LANUSEI via S'Ortali e Cunventu 6-11-16-18;*
 - *CUP J32D25000000005 - ORTUERI via Fadda 48- 50 e via Nenni 2-4-6-8-10-12-14-16.*

all'operatore economico GHIACCIO SRL UNIPERSONALE C.F. 01200780953 che ha offerto un ribasso d'asta pari al 14,567%;

- di disporre che:
 - il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata, in modalità elettronica, sulla base dello schema predisposto dalla Centrale Regionale di Committenza RAS;
 - 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 € 1.229.225,02 di cui € 241.269,80 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre l'iva di legge, distinti per i due interventi, come in appresso:
 - *CUP J12D25000000005 - LANUSEI via S'Ortali e Cunventu 6-11-16-18 – Importo totale dei lavori € 640.539,29, di cui € 127.310,89 per costi della sicurezza;*
 - *CUP J32D25000000005 - ORTUERI via Fadda 48- 50 e via Nenni 2-4-6-8-10-12- 14-16 – Importo totale dei lavori € 588.661,72, di cui € 113.958,91 per costi della sicurezza;*
- di inviare la presente al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Antonello Coccollone

Nuoro, 30/12/2025

Il Direttore del Servizio f.f.

Andrea Brigas / ArubaPEC S.p.A.