

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025



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 J72D25000020005 - DESULO via Aldo Moro 47-49;
- CUP J72D25000030005 - GADONI via Don Bosco 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 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;

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

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, la Dott.ssa Ing. Maria Cirillo, dipendente del medesimo Servizio, per i seguenti interventi:

LOTTO n.	CUP	TITOLO INTERVENTO			IMPORTO FINANZIAMENTO
		n° fabbr.	Luogo	via e civico	
5	J72D25000020005	739	Desulo	via Aldo Moro 47-49	€ 870 000,00
	J72D25000030005	764+765+766+767	Gadoni	via Don Bosco snc	€ 1 345 000,00

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 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 €*

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

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
TOTALE GENERALE	€ 10 136 100,00		

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

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. 3842 del 24/09/2025 e n. 3857 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>)		€ 498 303,26	€ 376 171,06	€ 874 474,32
A.2	Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 258 281,62	€ 194 973,13	€ 453 254,75
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 137 387,44	€ 103 883,49	€ 241 270,93
A	TOTALE LAVORI		€ 893 972,32	€ 675 027,68	€ 1 569 000,00
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%	€ 329 490,00		€ 329 490,00
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%	€ 18 828,00		€ 18 828,00
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%	€ 6 276,00		€ 6 276,00
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 159 610,00	€ 159 610,00
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 156 900,00		€ 156 900,00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 486 390,00	€ 159 610,00	€ 646 000,00
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 1 380 362,32	€ 834 637,68	€ 2 215 000,00

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

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 AXIOMA ENERGY SERVICES S.R.L. C.F./P.I. 11838971007 che ha offerto un ribasso d'asta pari al 27,170% e pertanto il quadro di aggiudicazione porge i seguenti importi:

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE - CIG B9D3D0CF1B					
	RIBASSO OFFERTO		27,170%		
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>)		€ 362 914,26	€ 273 965,38	€ 636 879,65
A.2	Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 258 281,62	€ 194 973,13	€ 453 254,75
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 137 387,44	€ 103 883,49	€ 241 270,93
A	TOTALE LAVORI		€ 758 583,32	€ 572 822,00	€ 1 331 405,33
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%	€ 329 490,00		€ 329 490,00
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%	€ 18 828,00		€ 18 828,00
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%	€ 6 276,00		€ 6 276,00
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 420 964,14	€ 420 964,14
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 133 140,53		€ 133 140,53
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 462 630,53	€ 420 964,14	€ 883 594,67
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 1.221 213,86	€ 993 786,14	€ 2 215 000,00

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 B9D3D0CF1B e ad aggiudicare il contratto attuativo;

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

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. 2 del 31/01/2025 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

- 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 B9D3D0CF1B 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 J72D25000020005 - *DESULO via Aldo Moro 47-49*;
 - CUP J72D25000030005 - *GADONI via Don Bosco snc*
- all'operatore economico AXIOMA ENERGY SERVICES S.R.L. C.F./P.I. 11838971007 che ha offerto un ribasso d'asta pari al 27,170%;
- 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 € 1.331 405,33 di cui € 241.270,93 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre l'iva di legge, distinti per i due interventi, come in appresso:
 - CUP J72D25000020005 - *DESULO via Aldo Moro 47-49* – Importo totale dei lavori € 531.800,47, di cui € 142.431,33 per costi della sicurezza;
 - CUP J72D25000030005 - *GADONI via Don Bosco snc* – Importo totale dei lavori € 799.604,86, di cui € 98.839,60 per costi della sicurezza;
 - di inviare la presente al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Maria Cirillo

DETERMINAZIONE N° 5972 DEL 31/12/2025

Nuoro, 31/12/2025

Il Direttore del Servizio f.f.

Andrea Brigas / ArubaPEC S.p.A.