



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



AZIENDA REGIONALE PRO S'EDILIZIA ABITATIVA

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Programma di attivazione procedure di partenariato pubblico privato, finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'AREA fruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

**AVVIO DI UNA "CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO" RELATIVA AD INTERVENTI DI
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI DEL PATRIMONIO EDILIZIO GESTITO DA AREA**

*(ex art. 66 e 67 del codice dei contratti pubblici, in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 recanti "Indicazioni
sulle consultazioni preliminari di mercato")*

VERBALE n° 5

INCONTRI IN TELECONFERENZA DI APPROFONDIMENTO CON I SINGOLI OPERATORI ECONOMICI

PREMESSO CHE

- AREA Sardegna, Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa della Regione Autonoma della Sardegna, in base alla propria legge istitutiva (8 agosto 2006, n.12), è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate;
- AREA Sardegna per Statuto e per Legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa), agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, con l'obiettivo del mantenimento e della riqualificazione del patrimonio di edilizia sociale, anche mediante la realizzazione di interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione degli immobili del proprio patrimonio sia degli alloggi che delle parti comuni;
- è di conseguenza compito e intenzione di AREA Sardegna avviare un ampio piano di riqualificazione ed efficientamento termico su un cospicuo numero di edifici di proprietà e/o gestiti ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal Decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, il c.d. "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del suddetto Decreto legge come modificato dalla citata legge di conversione;
- Con deliberazione del Commissario straordinario 27 agosto 2020, n.21 di indirizzo sull'argomento in parola sono stati promossi gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati ammissibili dovranno poter fruire dei benefici fiscali introdotti dalla suddetta normativa ("Superbonus" al 110%) con la garanzia dell'operatore economico ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, ovvero garantire uno sconto in fattura per un importo pari almeno al 100% dell'investimento effettuato;
- Con determinazione del Direttore generale 28 agosto 2020, n.2332 si è sancito che l'indagine di mercato non assume alcuna valenza vincolante per l'Azienda, per cui le manifestazioni d'interesse che perverranno all'Azienda avranno quale unico scopo quello di verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, alla presentazione di proposte di PPP (partenariato pubblico privato di cui alla Parte IV Titolo I del Codice, dando atto che l'operazione di PPP trasferirà in capo al partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:
 - a. Rischio di costruzione;
 - b. Rischio di disponibilità;
 - c. Rischio di domanda.

Con avviso pubblicato sul Portale *SardegnaCAT* e rivolto a tutti gli operatori economici, sulla base della determinazione 24 dicembre 2020, n. 3934, AREA ha quindi avviato una "Consultazione preliminare di mercato" (artt. 66-67 del Codice dei contratti pubblici) in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 recanti "Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato") con le imprese e i professionisti del settore, per sondare il mercato e verificare l'interesse di investitori (manifestazioni di interesse), stabilendo la seguente articolazione temporale:

- 1) **Domanda di manifestazione di interesse**, entro la data indicata nell'avviso;

2) Evento pubblico di consultazione del mercato;

3) Acquisizione di eventuali contributi tecnici, gratuiti, e fissazione di incontri individuali di confronto tecnico con gli operatori.

Il presente verbale contiene il resoconto sintetico di tali incontri individuali con gli operatori economici, a cui hanno partecipato:

- a) Il Responsabile del procedimento, ing. Sebastiano Bitti;
- b) Il tecnico dell'ufficio di supporto al RUP, ing. Andrea Branca;
- c) Il tecnico dell'ufficio di supporto al RUP, ing. Davide Perra;
- d) Il tecnico dell'ufficio di supporto al RUP, arch. Elena Piredda;
- e) Il collaboratore del servizio di assistenza tecnica, dott. Fiora Grandi;
- f) L'operatore economico CONSORZIO SERVIZI INTEGRATI., rappresentato dai signori Alessandro Stasi, Cristian Russello e Pierluigi Zanotti.

Il giorno 10 maggio 2021 in modalità di teleconferenza, su chiamata e accettazione del competente Servizio di AREA si è svolto l'incontro in oggetto che ha esaminato congiuntamente, alla continua presenza di tutti gli intervenuti i seguenti argomenti:

- Una brevissima presentazione dell'operatore economico, che sta operando in altre regioni su interventi Sismabonus e Superbonus
- La necessità di una *due diligence* immobiliare da parte degli operatori economici, di cui è responsabilità accertare lo stato di fatto e lo stato di conformità degli immobili oggetto della procedura
- Lo stato degli immobili e le informazioni che saranno rese disponibili da AREA, per quanto di competenza. Si chiarisce che non esiste una omogeneità né edilizia né impiantistica del patrimonio immobiliare, che è stato edificato nel corso di un secolo con disciplinari diversi e diverse tecnologie sia costruttive sia impiantistiche.
- Il suggerimento, da parte dell'operatore economico, di frazionare l'intervento in lotti utilizzando un criterio tecnico anziché un criterio geografico. Una c.d. *clusterizzazione* degli interventi per tipologia di lavorazione consentirebbe di assegnare anche criteri di priorità: l'obiettivo sarebbe quello di aprire il prima possibile alcuni cantieri per evitare il rischio di troppa inerzia sul patrimonio complessivo. Ad esempio, l'operatore economico suggerisce di scorporare gli edifici che necessitino anche di interventi anti-sismici.
- Un approfondimento operativo sul supporto di AREA alla suddivisione in lotti. In termini geografici, AREA è strutturata con cinque sedi territoriali che possono assorbire una suddivisione fino a 50 lotti di intervento, senza frazionamenti ulteriori. Si chiarisce che i lotti potranno avere dimensioni e concentrazioni diverse di unità immobiliari a seconda del relativo territorio, metropolitano o meno, in caso di criterio geografico; si chiarisce che AREA non ha preclusioni alla suddivisione per tipologia di intervento, rimanendo all'interno dei parametri complessivi del Superbonus che prevedono il miglioramento di almeno due classi di efficienza energetica come obiettivo finale

- La disponibilità di AREA a ricevere eventuali proposte di efficientamento energetico anche sugli immobili non di esclusiva proprietà, i c.d. condomini a proprietà mista, fermo restando che la procedura oggetto della corrente consultazione di mercato si riferisce ai fabbricati di esclusiva proprietà AREA al 100%
- L'evidenziazione che AREA è aperta a qualsiasi tipo di intervento di efficientamento e ottimizzazione, purché coerente con il contesto immobiliare. Si ribadisce comunque che il punto di partenza deve essere la soluzione passiva, ovvero evitare la dispersione di energia dall'involucro edilizio, e che il complesso degli interventi deve portare a un miglioramento di un minimo di due classi di efficienza energetica.
- La conferma che AREA non ha interesse strategico a gestire impianti di alcun tipo, ma a valorizzare gli immobili, ridurre i costi di gestione/mantenimento e aumentare la qualità delle prestazioni e dei servizi.

A conclusione dell'incontro l'Operatore economico ha dichiarato di non avere altre difficoltà o dubbi sul contenuto dell'iniziativa e di riservarsi di valutare una eventuale propria partecipazione alle fasi successive.

Del ché si è redatto il presente verbale.

Cagliari, 12 maggio 2021

Il presente verbale sarà consultabile sul sito internet istituzionale dell'Azienda sotto la sezione dedicata.

(firmato digitalmente)