



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° 2

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 responsabile del servizio di assistenza tecnica, dott. Andrea Martino;
- f) Il collaboratore del servizio di assistenza tecnica, dott. Fiora Grandi;
- g) L'operatore economico Consorzio Infratech, rappresentato dai dottori Andrea La Pastina, Christine Amendola, Stefano Stella, Antonio Perrotta, Marco Lallai, Fausto Farneti, Adriano Colosimo.

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 in cui sono stati esaminati congiuntamente, alla continua presenza di tutti gli intervenuti i seguenti argomenti:

- Una breve presentazione dell'operatore economico, composto da diversi soggetti con competenze multidisciplinari, incluse quelle fiscali, in grado di proporre proposte in Partenariato Pubblico/Privato
- 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.
- La necessità di una *due diligence* immobiliare da parte degli operatori economici, di cui è responsabilità accertare lo stato di conformità degli immobili oggetto della procedura.
- A domanda sulla possibile divisione dell'intervento in lotti, si ribadisce la disponibilità di AREA a supportare diverse articolazioni degli stessi, sia su base geografica sia sulla tipologia degli interventi (edilizio, impiantistico), rimanendo all'interno dei parametri complessivi del Superbonus che prevedono il miglioramento di almeno due classi di efficienza energetica come obiettivo finale. 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.
- A domanda sulle possibili tempistiche dell'intervento, posto che una parte delle stesse dipendono dalla velocità dell'operatore economico nella fase di progettazione e presentazione della proposta, AREA auspica l'apertura dei cantieri per la fine dell'anno/inizio dell'anno prossimo

Su richiesta ulteriore dell'Operatore Economico, secondo le modalità previste dalla procedura, si è svolto

il giorno 20 maggio 2021 presso la sede di AREA un incontro di approfondimento sulle tematiche del precedente incontro.

- A seguito di simulazioni interne sugli aspetti economico-finanziari per progettare la proposta, si domanda se esiste la possibilità di effettuare un intervento-pilota di test su un lotto di dimensioni contenute e caratteristiche omogenee. AREA al riguardo evidenzia che trattandosi di procedimenti su iniziativa del proponente, l'Operatore economico è libero di formulare qualsiasi tipo di proposta. Da parte dell'Azienda le possibili suddivisioni in lotti verranno decise al termine dell'attuale consultazione di mercato, tramite formulazione di un avviso, per cui sarebbe prematuro identificare un sottoinsieme di immobili per autorizzare un intervento-pilota.
- Viene inoltre evidenziato che non solo gli alloggi oggetto della presente procedura di PPP sono ammessi a fruire degli incentivi di cui tratta. Gli Operatori economici che volessero rivolgersi a un ambito più limitato di unità immobiliari possono valutare anche l'opportunità di formulare proposte di intervento, rivolte non ad AREA, ma ai singoli amministratori di condominio, per gli immobili al momento esclusi dalla procedura corrente, ovvero gli alloggi presenti nei condomini cosiddetti a "proprietà mista".

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, 20 maggio 2021

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

(firmato digitalmente)