



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



AZIENDA REGIONALE PRO S'EDILIZIA ABITATIVA
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Consultazione preliminare di mercato

**Interventi di efficientamento energetico
del patrimonio edilizio di proprietà di AREA**

Incontro di consultazione, 18 marzo 2021



01

PERIMETRO

Gli obiettivi strategici

02

PROGETTO

Le caratteristiche e gli interventi necessari

03

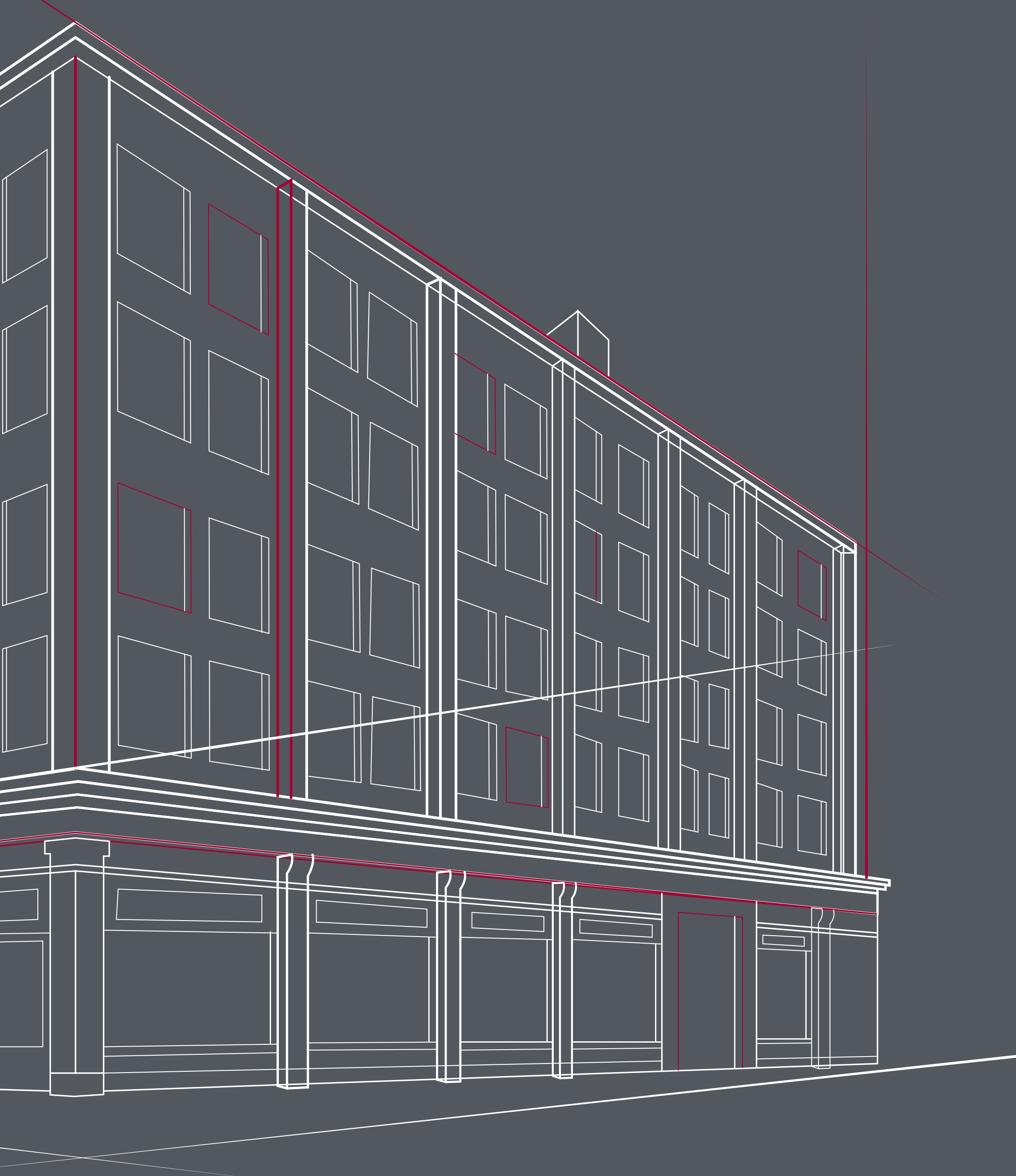
STRUMENTI E MODALITA'

Il Superbonus 110% e le possibili procedure

04

PERCORSO PROCEDURALE

La consultazione preliminare di mercato
Primi approfondimenti



01

PERIMETRO

Gli obiettivi strategici

E' intenzione di AREA Sardegna avviare un ampio piano di **riqualificazione ed efficientamento termico** sugli edifici del patrimonio edilizio di proprietà, 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%»

Obiettivi strategici

Riqualificazione urbana

Riqualificazione diffusa e incisiva dei tessuti urbani di 326 città e paesi dell'Isola

Efficienza energetica

Miglioramento della prestazione energetica degli edifici **pari ad almeno due classi**

Sostenibilità ambientale

Miglioramento della vivibilità, del **comfort e della salubrità** degli edifici secondo criteri ambientali

Progresso della comunità

Rilancio civile, economico e sociale dell'Isola in un momento di crisi profonda

Impatto del Piano sulla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile “Sardegna 2030”

O_V4 - **Promuovere il benessere e la salute umana** correlati al risanamento ambientale di suolo, aria e acqua,

M_V4.4 - **Migliorare la qualità dell'aria indoor**

O_V6 - Decarbonizzare l'economia delle attività umane attraverso un **maggiore efficientamento dei sistemi energetici** (es. trasformazione edifici energivori in immobili energeticamente efficienti)

O_V10 - **Ridurre l'esposizione** e migliorare la gestione **del rischio siccità e ondate di calore**

O_I5 - **Migliorare l'accessibilità digitale** e rafforzare l'offerta di servizi pubblici forniti in modalità digitale

M_S5.4 - **Migliorare la salubrità e sicurezza delle abitazioni**
e ridurre il disagio abitativo



PROGETTO

PROGETTO

Caratteristiche e interventi necessari



Il perimetro di riferimento

Gli interventi di investimento saranno orientati prevalentemente a una **riqualificazione dell'involucro edilizio** atta a garantire un **miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi** e dovranno rispettare tutti i criteri di validità per usufruire del c.d. «Superbonus 110%», ed in particolare che il 60% dei lavori dovrà essere completato entro il 31 dicembre 2022

E' interesse di AREA intervenire su tutti gli edifici di proprietà, su tutto il territorio regionale (326 Comuni).

Potranno essere valutati **eventuali lotti di intervento** comprendenti più edifici con riferimento alle diverse articolazioni territoriali dell'Azienda



Consistenza del patrimonio ERP di AREA

Copertura territoriale 86,34%

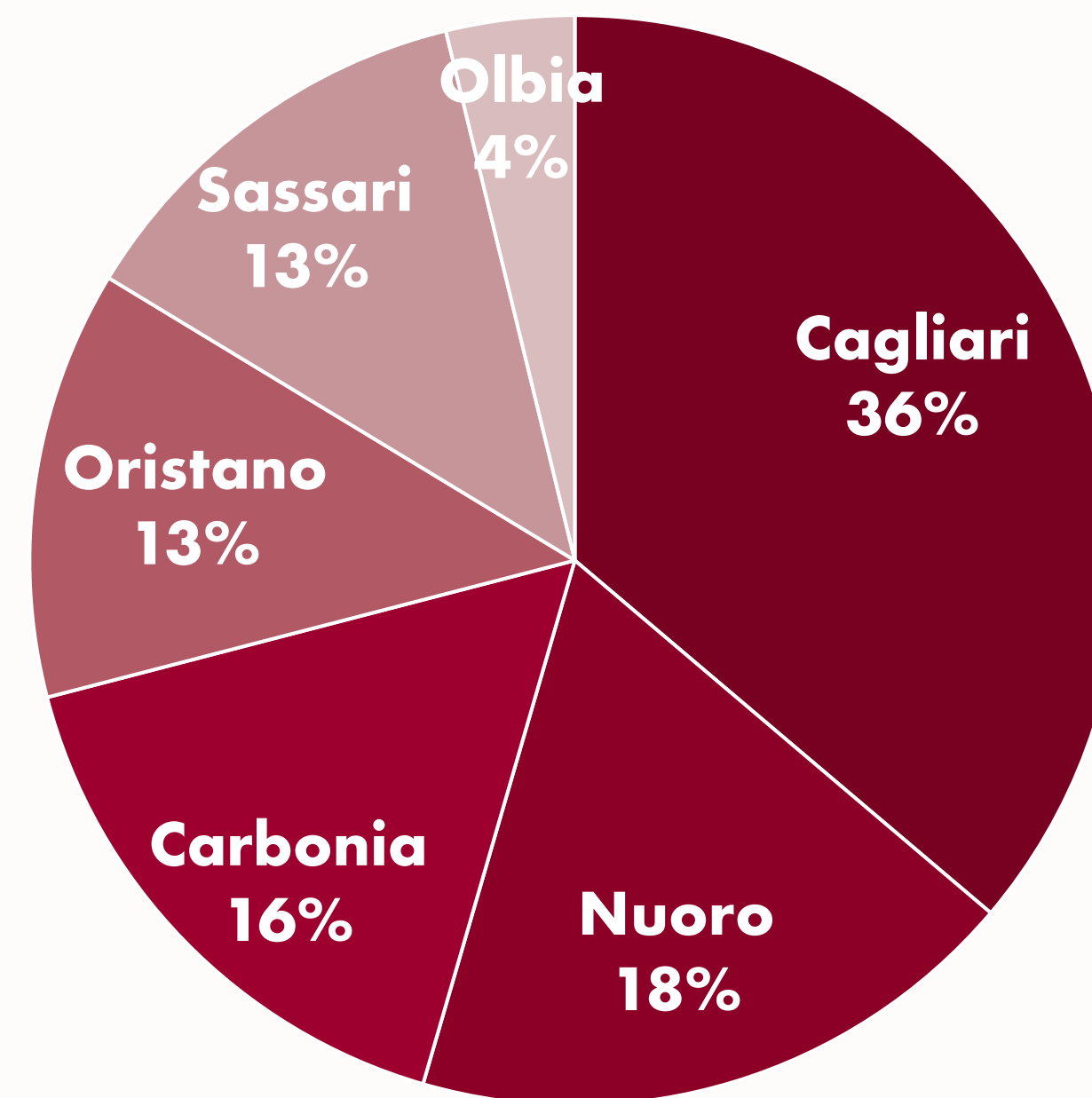
Distribuzione territoriale



Sassari	1899
Olbia	577
	2476



Oristano 1928



Cagliari	5488
Carbonia	2497
	7985

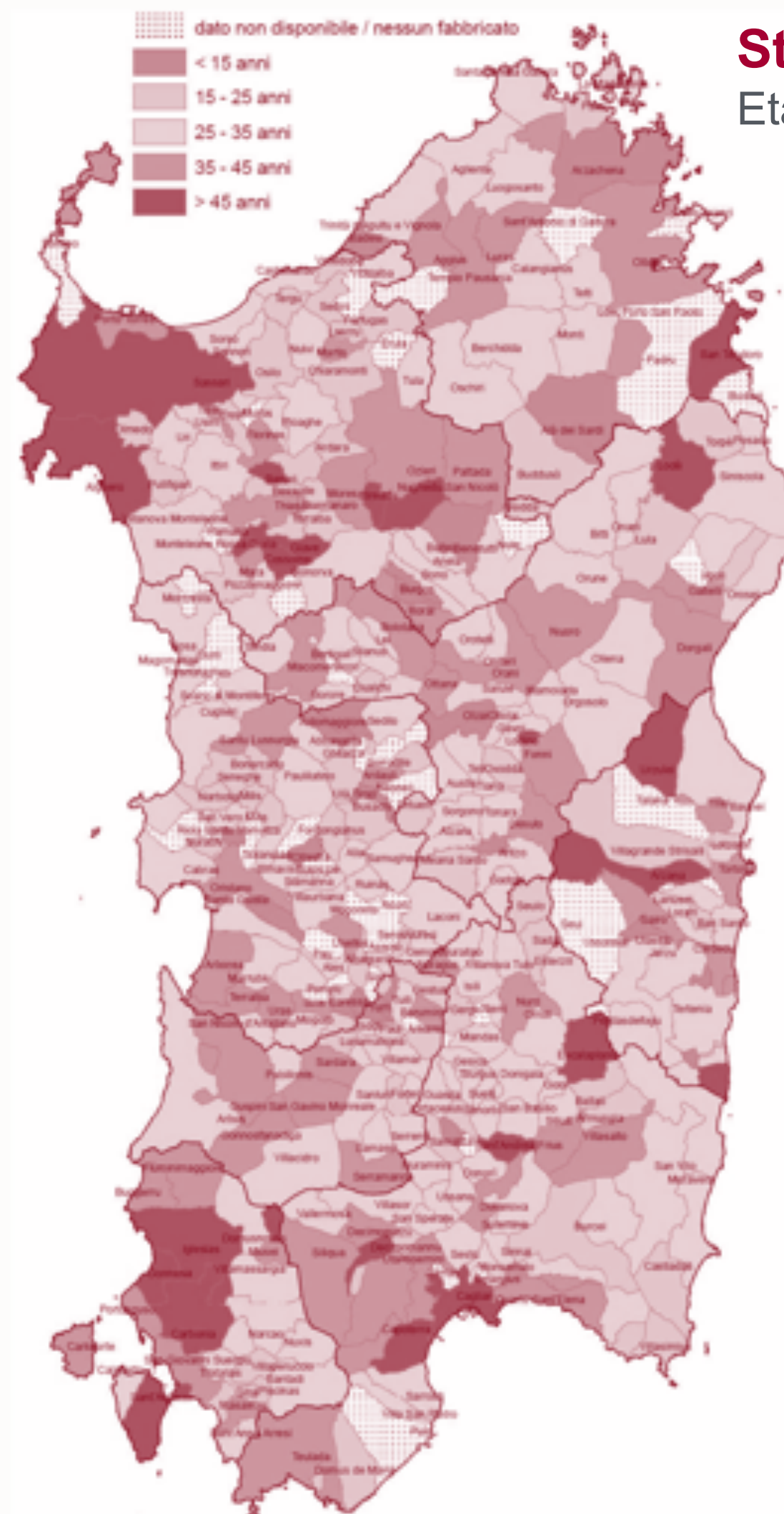


Nuoro 2775

Caratteristiche degli immobili

Età degli edifici

L'età media degli edifici AREA è di circa **52 anni**, variando tra i 64 anni di media della zona di Carbonia-Iglesias e i 32 di media delle zone centrali (Nuoro, Ogliastra, Oristano, Medio Campidano)



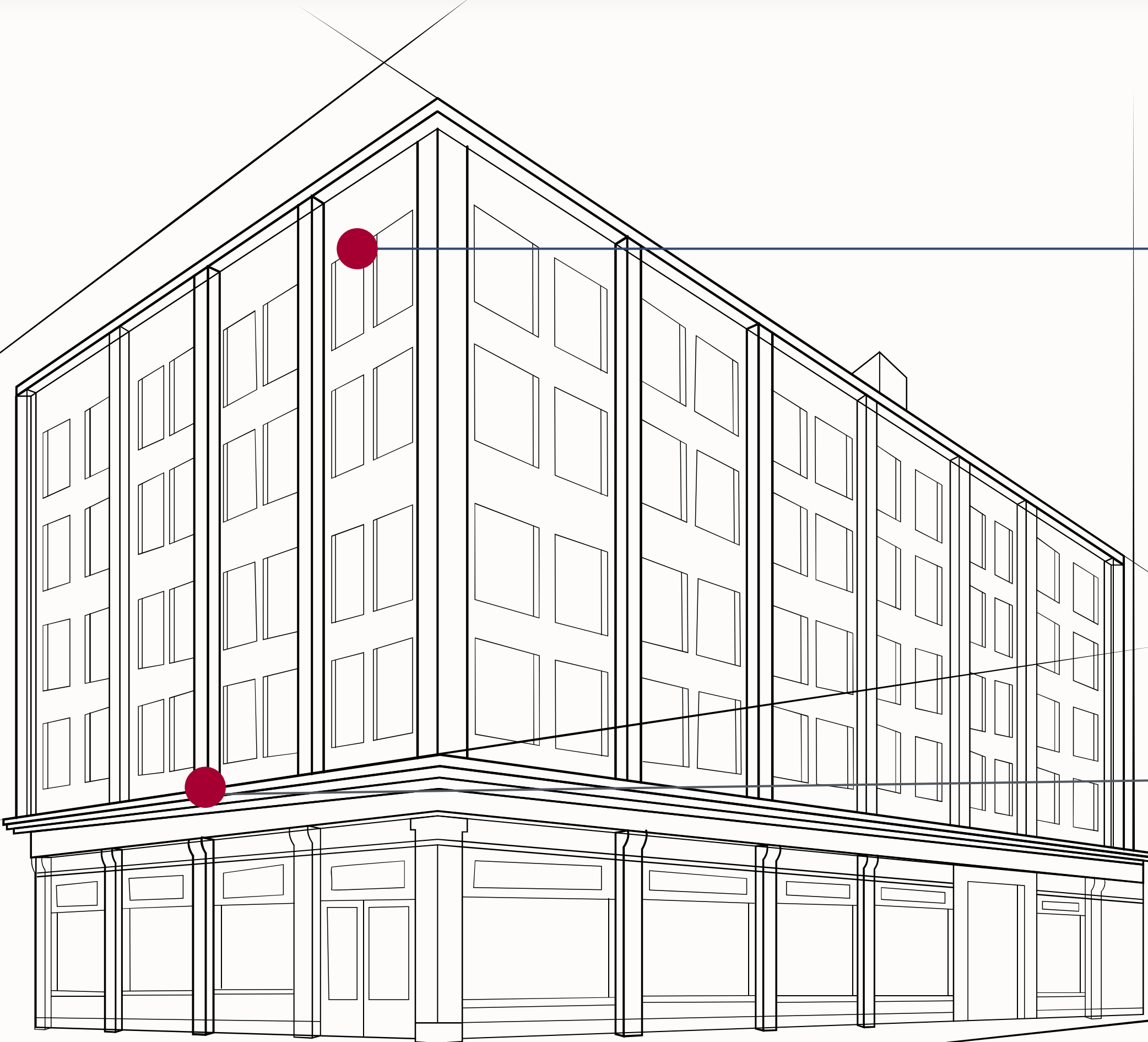
Stato del patrimonio ERP di AREA

Età media degli edifici

Vincoli Beni Culturali

Per gli edifici sottoposti a tutela, verrà data particolare importanza alla **qualità della riqualificazione architettonica**, che dovrà integrarsi armonicamente nel paesaggio urbano

Gli interventi principali, c.d. «trainanti»



Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici **con incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda**.

I materiali adoperati per il c.d. cappotto devono rispettare i **Criteri Ambientali Minimi**.

Rientrano in questo tipo di intervento anche:

- sostituzione degli infissi e dei serramenti
- installazione di schermature solari

e/o

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria.

Comprende l'installazione di:

- generatori di calore a condensazione in classe A
- generatori a pompe di calore, anche con sonde geotermiche;
- apparecchi ibridi
- sistemi di micro cogenerazione
- collettori solari

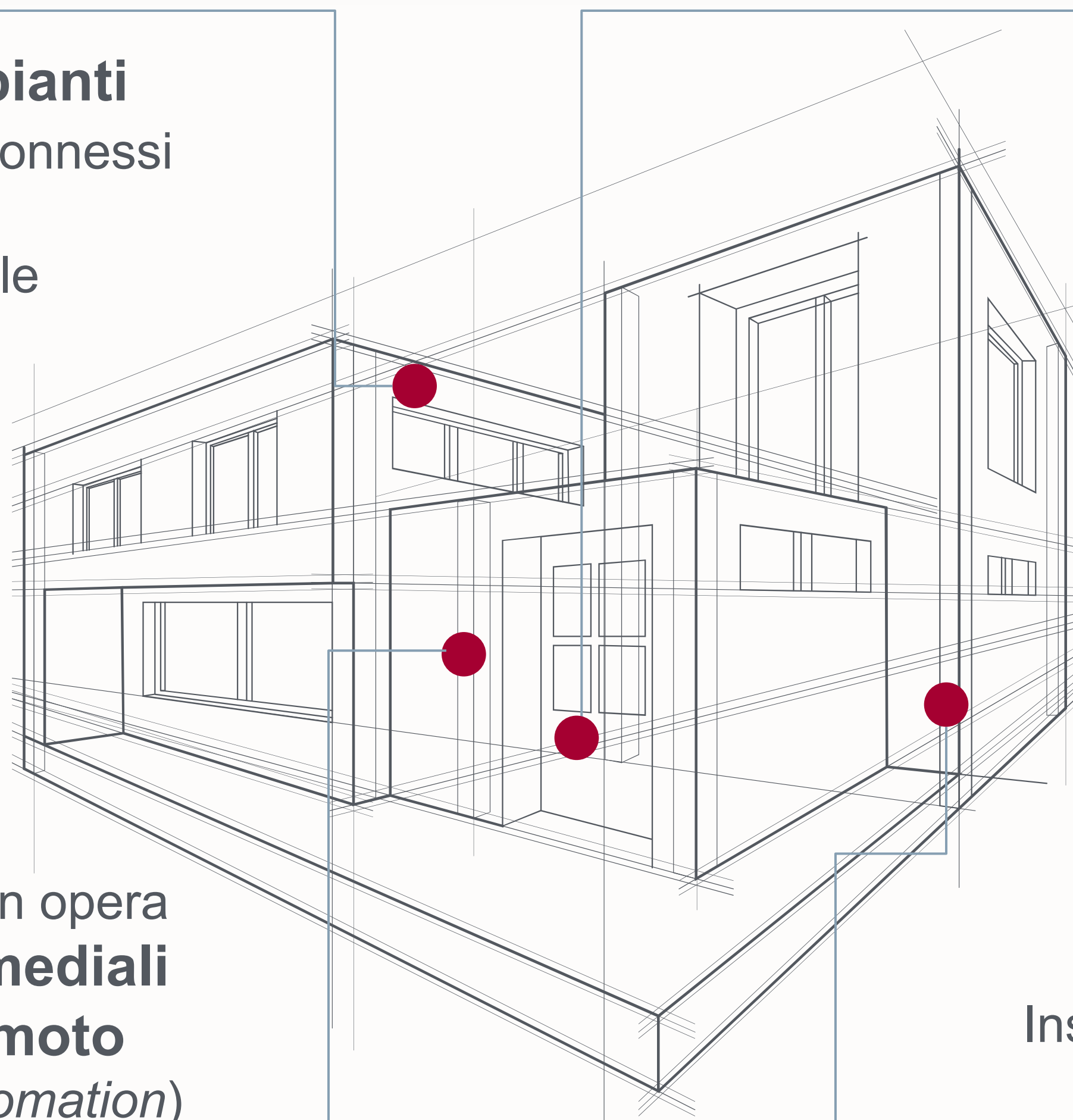
Gli interventi opzionali, c.d. «trainati»

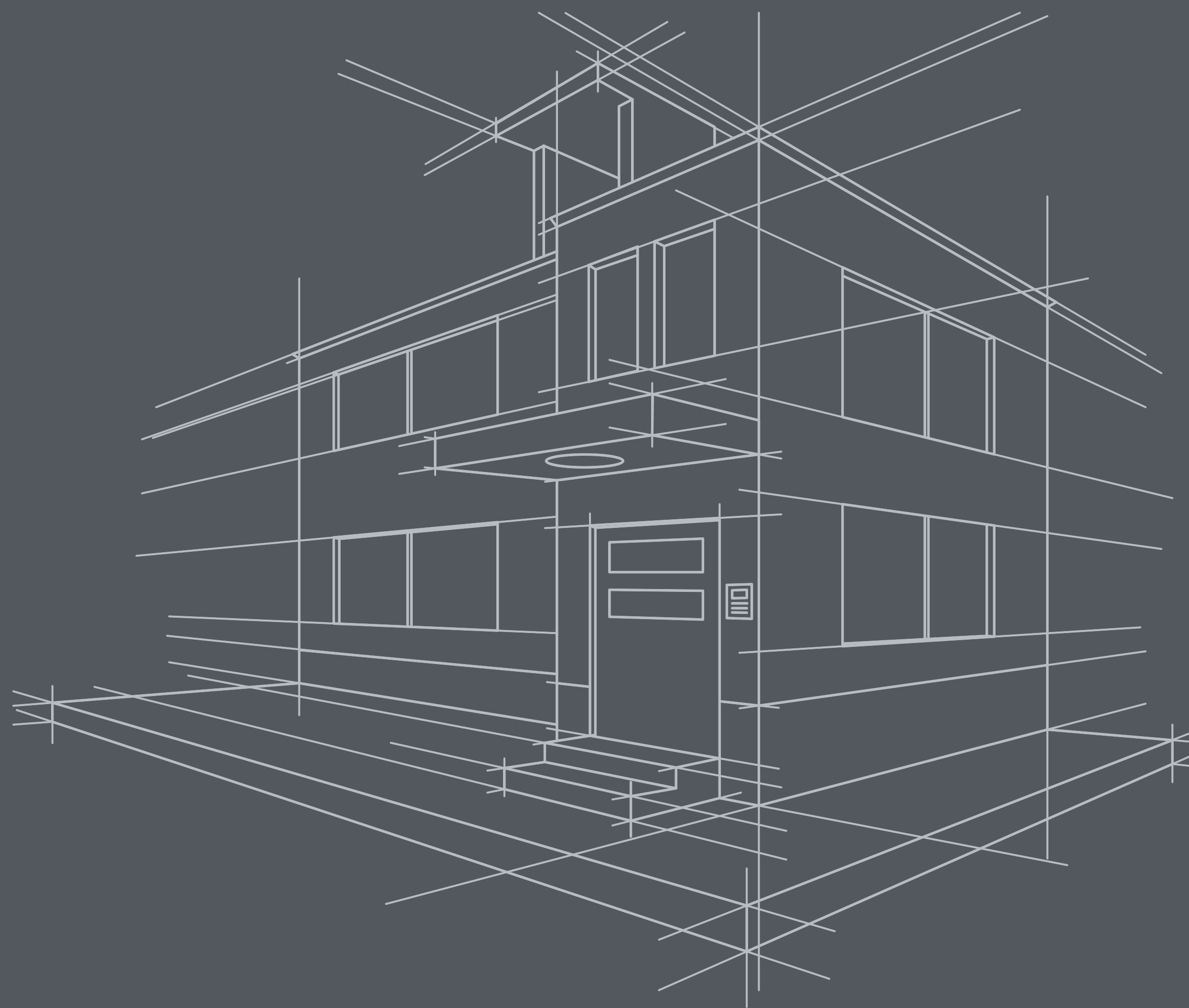
Installazione di impianti
solari fotovoltaici connessi
alla rete elettrica
Installazione contestuale
o successiva di sistemi
di accumulo integrati

Installazione e messa in opera
di **dispositivi multimediali
per controllo da remoto**
(sistemi di *building automation*)

Interventi finalizzati alla
**eliminazione delle
barriere architettoniche**
per favorire
la mobilità interna ed esterna
all'abitazione alle persone
portatrici di handicap

Installazione di **infrastrutture
per la ricarica di veicoli
elettrici**





03

STRUMENTI E MODALITA'

Il Superbonus 110% è un'opportunità preziosa

AREA intende ricorrere 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

- a) la “**cessione del credito**” oppure
- b) lo **sconto in fattura** secondo quanto disposto all'art. 121 del suddetto Decreto legge come modificato dalla citata legge di conversione

Nel Recovery Plan è allo studio di estendere ulteriormente la validità del Superbonus 110% **a tutto il 2023**

Possibili Procedure e Strumenti

Partenariato Pubblico | Privato

PROJECT FINANCING AD
INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICA

LOCAZIONE FINANZIARIA

SOCIETÀ MISTE PPP

Appalti tradizionali

APPALTI LAVORI

APPALTI DI SERVIZI

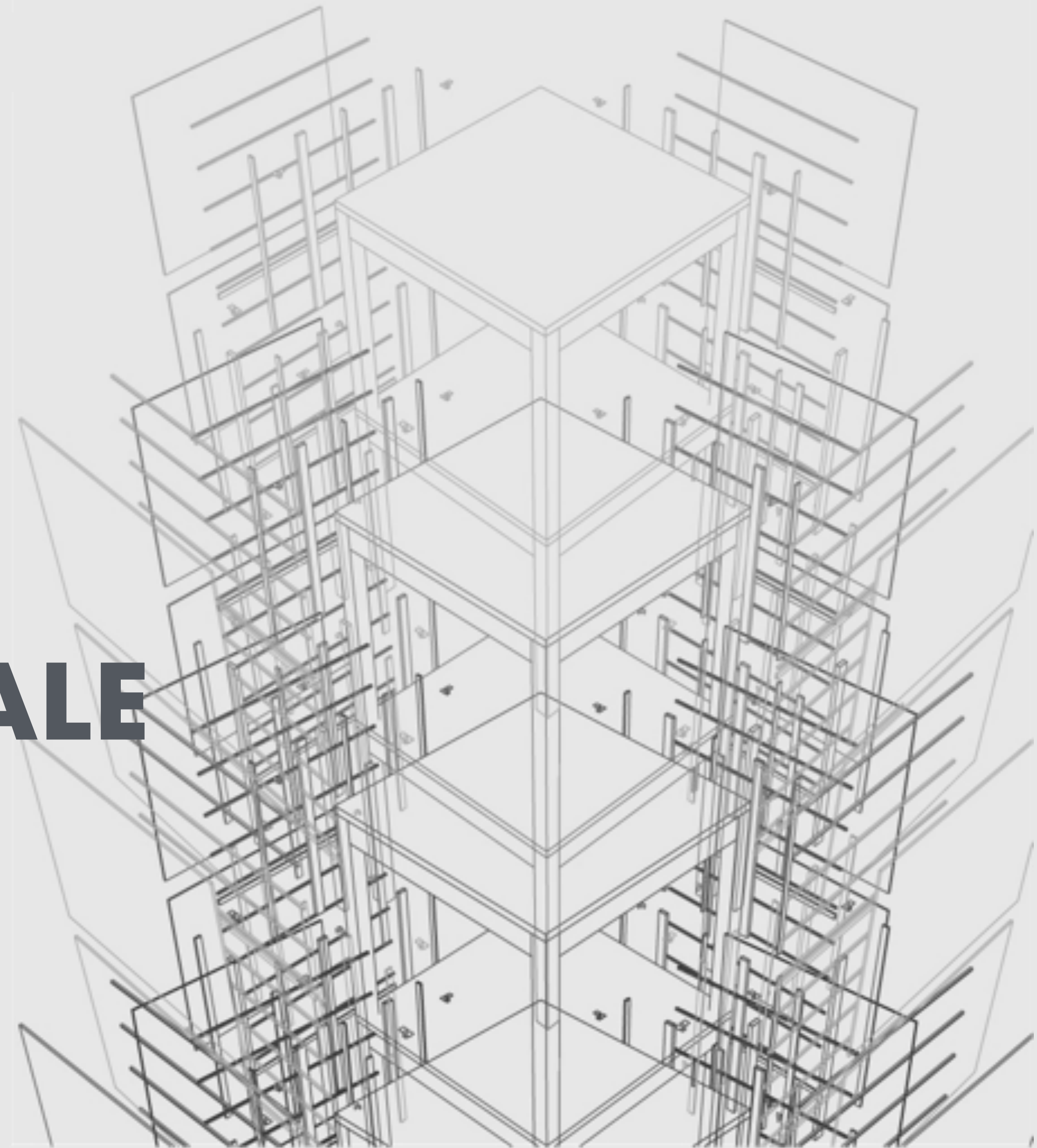
APPALTI MISTI LAVORI/SERVIZI



04

PERCORSO PROCEDURALE

La consultazione
preliminare di mercato



Consultazione di mercato - obiettivi

La consultazione preliminare di mercato ha lo scopo di acquisire **informazioni e documentazioni utili** alla progettazione del successivo percorso procedurale di PPP e/o di appalto di lavori

Consultazione di mercato - caratteristiche

La presente consultazione non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto né alla ricezione di progetti di fattibilità ex art 185 del codice degli appalti

La consultazione non comporta l'acquisizione di una posizione di vantaggio/prelazione nell'ambito di una eventuale successiva procedura

Anche un soggetto non partecipante alla consultazione potrà presentare successivamente proposte in PPP o aderire alla successiva procedura di gara

Consultazione di mercato - le 3 fasi

1. Invio della domanda di manifestazione di interesse e compilazione del questionario

La consultazione consente a tutti i soggetti la possibilità di **presentare manifestazioni di interesse non vincolanti**

l'Allegato 2 comprende un **questionario da compilare**

Scadenza 29 marzo 2021

2. Incontri individuali (se richiesti) ed invio di eventuali ulteriori contributi tecnici, gratuiti

Confronti tecnici singoli di approfondimento con la Stazione Appaltante

Il contributo dovrà essere massimo **3 facciate** formato A4 e **non può prevedere offerte economiche** o proposte contrattuali

non è il progetto di fattibilità ex art 185 codice appalti

Due settimane a partire dal 29 marzo 2021

3. Evento pubblico di chiusura della consultazione di mercato

Illustrazione sintetica di quanto emerso da:

- Invio questionari
- Incontri individuali
- Invio contributi

Illustrazione percorso operativo scelto dalla stazione appaltante

Entro fine aprile 2021

Consultazione – fase 1: la compilazione del questionario

Informazioni generali

1. e 2. **fatturato complessivo e fatturato relativo** a lavori analoghi a quelli oggetto della consultazione
3. dettaglio di quanti **progetti analoghi sono stati sviluppati 2017-2019**, con specifica di: interventi di riqualificazione energetica globale, quanti mq di cappotto, di collettori solari, quanti impianti di climatizzazione, quanti sistemi di *building automation*
4. e 5. **territorio e struttura dei costi dell'azienda**

Assetto organizzativo

6. elenco di quali **tipi di intervento e infrastrutture** fornisce l'azienda
7. Indagine sulle **capacità organizzative, temporali e territoriali dell'azienda**
8. disponibilità a formare **RTI con altri Operatori**
9. indagine sulle **modalità di realizzazione dei lavori complementari**
10. **capacità** o meno dell'Azienda in caso di procedura a lotto unico

Modello di offerta

11. **principali fattori di competizione** con i competitors
12. **tipologie di prestazioni accessorie servizi** che possano incidere maggiormente sulla qualità dell'intervento e avere maggiore importanza e valore per AREA e/o per i suoi utenti

La domanda di manifestazione di interesse con il questionario dovranno essere forniti entro il 22 marzo via pec o in modalità cartacea

Scadenza: 29 marzo 2021 ore 11:00
area@pec.area.sardegna.it



Incontri/evento finale - alcuni ambiti di confronto 1 | 2

Assetto del mercato

Approfondire la **conoscenza dei possibili operatori di mercato interessati**, verificando anche le possibili **potenzialità di aggregazione** tra soggetti con competenze diverse e complementari

Perimetro di interesse

Analizzare l'interesse degli Operatori rispetto a:

- interventi di efficientamento
- eventuali **servizi aggiuntivi**
- **Copertura territoriale**

Fattibilità tecnica

Recepire **informazioni preliminari ed eventuali vincoli** su:

- **Tempi attuazione**
- **Tecnologie**
- **Interventi di efficientamento**
- **Servizi aggiuntivi**
- **Complessità gestionali**

Incontri/evento finale - alcuni ambiti di confronto 2|2

Fattibilità finanziaria

Acquisire informazioni preliminari sulla potenziale disponibilità a sviluppare successivamente **proposte di Partenariato Pubblico | Privato** ed in generale sulla **sostenibilità finanziaria**, anche in eventuale assenza di contributi della PA

Aspetti procedurali

Recepire dagli operatori economici osservazioni specifiche sulle **diverse procedure attivabili** per dare attuazione al progetto complessivo

Primi approfondimenti 1 | 4

Cosa avverrà al termine della consultazione preliminare di mercato?

Al termine ed all'esito della consultazione, potrà essere definito dalla Stazione Appaltante il **percorso procedurale**, che potrà prevedere:

- il recepimento ed analisi di proposte in Project Financing ad iniziativa privata
- lo sviluppo di gare in Project Financing ad iniziativa pubblica
- lo sviluppo di gare lavori
- una combinazione di tali modalità.

E' possibile avere delucidazioni sugli importi e/o sulle categorie di partecipazione alla manifestazione di interesse?

Non si tratta di una gara di appalto: siamo in presenza di una consultazione preliminare di mercato, funzionale a garantire pubblicità all'iniziativa e **momenti di confronto ed approfondimento** con i diversi stakeholder interessati, e quindi ancora in una **fase di progettazione**

Primi approfondimenti 2|4

E' possibile che per alcuni immobili ci siano delle proposte di PPP e per altri immobili invece vengano svolti appalti di servizi /lavori?

Si, allo stato, rientra tra le **potenziali possibilità** la gestione del complesso degli interventi sugli immobili attraverso forme combinate di PPP e/o attraverso appalti di servizi o lavori o misti.

La locazione finanziaria è considerata una modalità preferibile?

La locazione finanziaria è disciplinata dall'art. 187 ed è **solo una delle possibili modalità** che potranno essere utilizzate e che saranno valutate dalla Stazione Appaltante anche in funzione degli esiti della consultazione di mercato

Primi approfondimenti 3 | 4

Le eventuali proposte in PF dovranno necessariamente riguardare tutti gli immobili di proprietà?

L'obiettivo della Stazione Appaltante è garantire la copertura degli interventi su **tutto il patrimonio di proprietà**.

In base all'esito della consultazione, potranno essere anche individuati **specifici lotti geografici** o valutate proposte che hanno **a riferimento parti** del patrimonio immobiliare di proprietà.

Le regole, i vincoli, i criteri saranno esplicitati nei successivi atti della Stazione Appaltante

Nel caso di proposte di Project Financing ad iniziativa privata, AREA prevede di garantire forme di corrispettivo al concessionario o comunque una qualche forma di contributo?

Tale aspetto è tuttora oggetto di valutazione e approfondimento.

Potranno pertanto essere previsti **canoni o contributi**, anche sulla base dei possibili modelli di concessione e della complessiva sostenibilità ed efficacia della proposta.

Primi approfondimenti 4|4

E' possibile precisare ulteriormente i possibili servizi aggiuntivi che possano essere di interesse?

Si fa riferimento – a titolo esemplificativo – allo sviluppo di servizi funzionali a garantire un **miglioramento delle performance energetiche**, nonché alla progettazione e realizzazione di **infrastrutture e servizi di connettività** legati all'edificio finalizzati alla videosorveglianza, al monitoraggio ambientale, alle ricariche elettriche, alla raccolta ed analisi di dati, ecc.

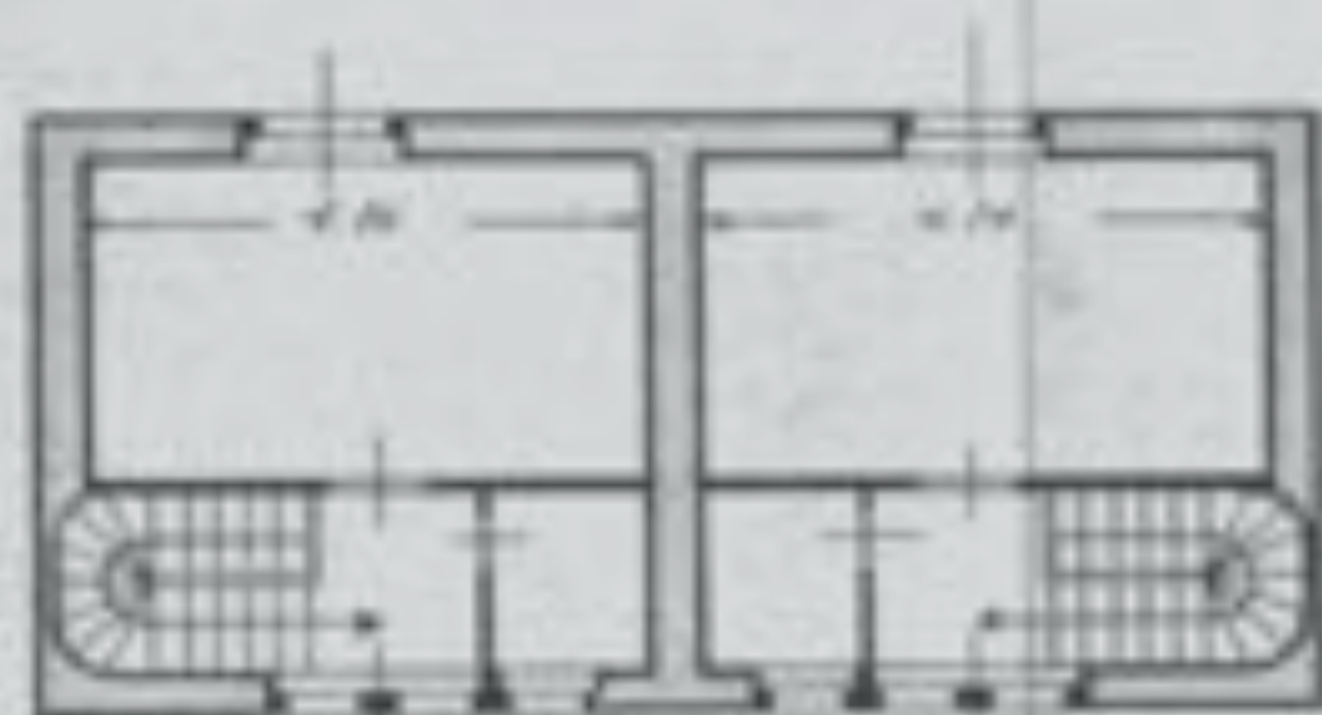
In sostanza si fa riferimento **all'ampio ecosistema di impianti, tecnologie e servizi di Smart Building**.

E' possibile presentare proposte che comprendano, oltre agli interventi di efficientamento energetico, anche lo svolgimento del servizio di energia per le centrali termiche?

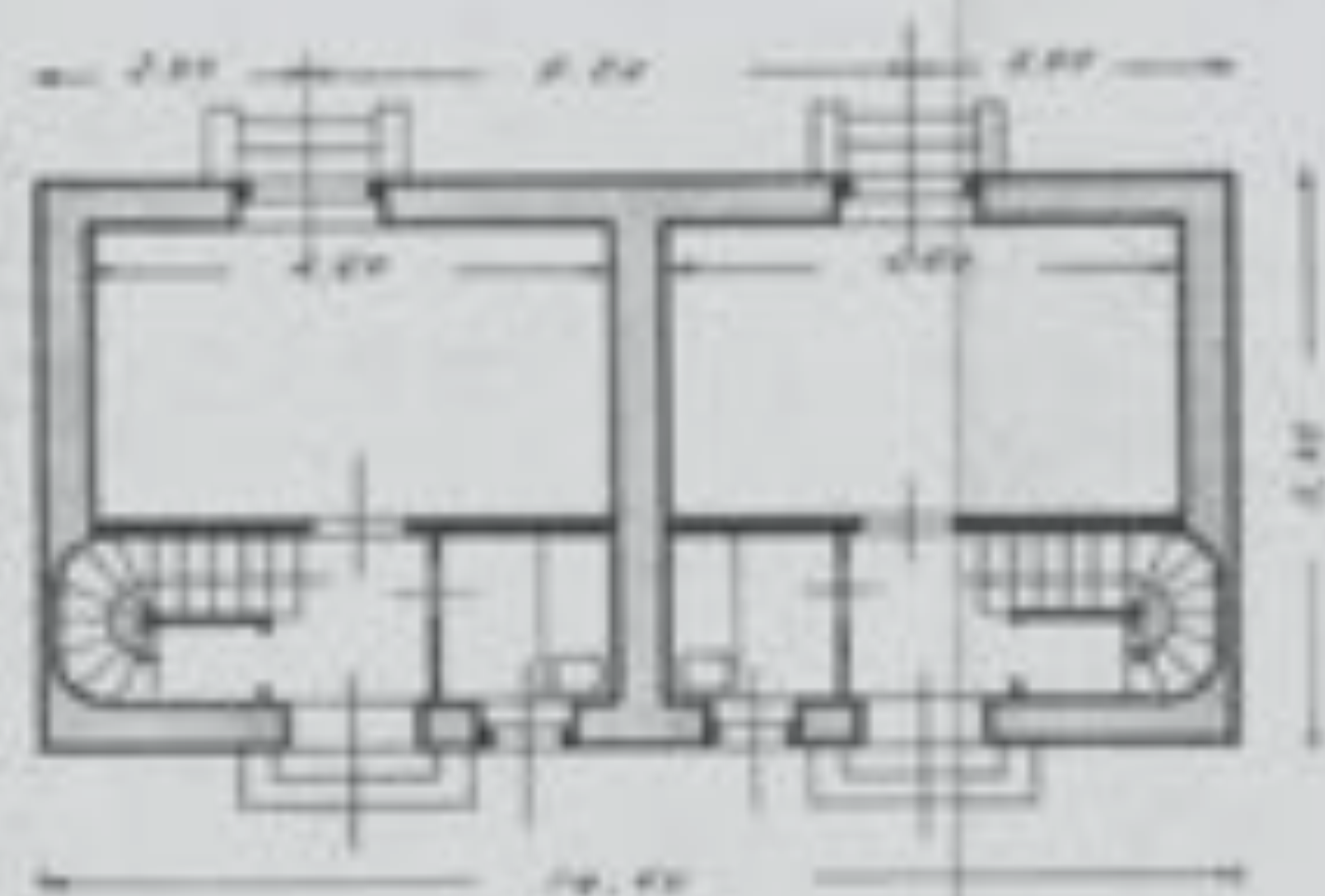
Il servizio energia per le centrali termiche può teoricamente rientrare tra i **diversi servizi proponibili** nell'ambito del complessivo progetto di efficientamento energetico.

Si precisa peraltro che nell'ambito della presente consultazione di mercato **non è prevista né richiesta la presentazione di proposte formali**.

La consultazione di mercato è funzionale a garantire pubblicità all'iniziativa e **momenti di confronto ed approfondimento** con i diversi stakeholder interessati



Pianta



Pianta del Piano Terzo

A-A



Sezione



[Signature]



Fronto