



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 21 DEL 27/08/2020

Oggetto :Attivazione procedure di partenariato pubblico privato e/o di locazione finanziaria, finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa usufruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 – ATTO D'INDIRIZZO

IL COMMISSARIO

VISTA la Legge regionale 8 agosto 2006, n. 12, istitutiva di AREA;

VISTA la Legge regionale 23 settembre 2016 n. 22 recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa";

VISTO lo Statuto vigente dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007, modificato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017;

VISTO il decreto del Presidente della Regione n. 17 luglio 202, n.70, con il quale, su conforme Deliberazione della Giunta regionale 30 giugno 2020, n.33/28, è stato prorogato il regime commissariale e nominato "in continuità con la precedente gestione" il Dott. Roberto Neroni Commissario Straordinario per un periodo non superiore a ulteriori sei mesi;

RICHIAMATA la deliberazione del Commissario straordinario 6 luglio 2020, n. 16 con la quale l'ing. Gianpaolo Sanna, dirigente di ruolo di Area, è stato individuato quale Direttore Generale, ai sensi dell'art. 30, comma 1, della L.R. n. 31/1998, con decorrenza 7 luglio 2020 e per un periodo di novanta giorni;

VISTA la legge della Regione Sardegna 13 marzo 2018, n. 8, rubricata «Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture», nel testo vigente, a seguito della parziale pronunzia d'illegittimità costituzionale da parte della Corte costituzionale con la sentenza 9 luglio 2019 n. 166;

VISTO l'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 in base al quale le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e di riduzione del rischio sismico effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 la percentuale di detrazione è aumentata al 110 per cento. Inoltre, ha disposto che anche gli interventi di efficienza energetica, nonché l'installazione di impianti fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati e di colonnine di ricarica, se effettuati congiuntamente agli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119, possano beneficiare della medesima percentuale di detrazione;

azienda regionale per l'edilizia abitativa

delibera del Commissario Straordinario n. 21 del 27. AGOSTO/2020 pag. 2

VISTO altresì l'articolo 121, comma 2, dello stesso decreto che ha previsto la possibilità per i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, di optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, dal fornitore che ha effettuato gli interventi ovvero per la cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

VISTA la Circolare 8 agosto 2020, n.283847/2020 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, con la quale sono state emanate le disposizioni di attuazione dei suddetti articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;

VISTO il Decreto legislativo 18 aprile 2016, N. 50 recante "Codice dei contratti pubblici" (Gazzetta Ufficiale n.91 del 19-4-2016, s.o. n.10), coordinato con l'Avviso di rettifica pubblicato in G.U. 15-07-2016 n. 164 e modificato con Decreto legge 30 dicembre 2016 n. 244 (GU 30-12-2016, n.304); Decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 (GU 5-5-2017, n.103 s.o. n. 22); Legge 21 giugno 2017, n. 96 (GU 23-6-2017 n. 144 s.o. n. 31) di conversione del decreto-legge 24 aprile 2017 n. 50; Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (GU 29-12-2017 n. 302 s.o. n. 62); Decreto legislativo 2 gennaio 2018, n. 1 (GU 22-01-2018 n.17); Decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 (GU 14-12-2018, n. 290), convertito con modificazioni dalla Legge 11 febbraio 2019 n. 12 (GU 12-02-2019, n. 36) Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (GU 31-12-2018 n.302 s.o. n. 62); Decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 (GU 14-2-2019 n. 38 s.o. n. 6); Decreto legge 18 aprile 2019, n. 32 (GU 18-04-2019, n. 92); Decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (GU 30-04-2019, n. 100); Legge 3 maggio 2019, n. 37 (GU 11-5-2019, n.109); Legge 14 giugno 2019 n. 55 (GU del 17-6-2019, n. 140) di conversione del Decreto legge 18 aprile 2019, n. 32; Legge 28 giugno 2019, n. 58 (GU 29-6-2019, n.151 s.o. n. 26) di conversione del Decreto legge 30 aprile 2019, n. 34; Decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124 (GU 26-10-2019, n.252); Legge 19 dicembre 2019 n. 157 (GU 24-12-2019 n.301) di conversione del Decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124; Decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (GU 17-3-2020, n.70) Legge 24 aprile 2020, n. 27 (GU 29-04-2020 n. 110 s.o. 16) di conversione del Decreto legge 17 marzo 2020, n. 18; Decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (GU 16-7-2020, n.178 s.o. n. 24), in vigore dal 17 luglio 2020, in attesa di conversione; nel seguito, per brevità "Codice";

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;
- CHE 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;

- CHE 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;

DATO ATTO che l'attività avrà carattere esplorativo e non dovrà assumere alcuna valenza vincolante per l'Azienda, la quale assumerà le determinazioni di propria competenza, in ordine alla valutazione di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto, anche patrimoniale o risarcitorio, in capo all'operatore economico partecipante;

PRECISATO che non è dunque indetta alcuna procedura di gara trattandosi di una mera sollecitazione al mercato, restando inoltre inteso che il presente avviso non costituisce offerta al pubblico a di cui all'art. 1336 C.C. e che AREA Sardegna potrà conseguentemente ed in ogni momento interrompere la procedura con lo stesso avviata.

PRESO ATTO che la presentazione della proposta non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei soggetti che abbiano sottoposto la proposta stessa.

RILEVATO che si rende quindi necessario emanare le necessarie linee-guida di indirizzo in merito all'argomento in parola;

Tutto ciò premesso.

DELIBERA

1. Di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. Di avviare un'azione di promozione della presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato (PPP), anche con riferimento alla procedura di locazione finanziaria ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici, volte all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio di AREA, usufruendo dei benefici fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;
3. Di emanare al riguardo le seguenti linee di indirizzo sull'argomento in parola:
 - le proposte dovranno contenere un esauriente progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario;
 - 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

azienda regionale per l'edilizia abitativa

delibera del Commissario Straordinario n. 21 del 21 AGOSTO //2020 pag. 4

economico ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, ovvero garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;

- gli interventi di investimento, anche mediante eventuale ricorso a locazione finanziaria, saranno orientati prevalentemente a una riqualificazione dell'involucro edilizio atta a garantire un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi;
- potranno essere valutati eventuali lotti di intervento comprendenti più edifici con riferimento alle diverse articolazioni territoriali dell'Azienda;
- dovrà essere posta in capo al partner privato l'assunzione del Rischio di costruzione (conseguimento delle prestazioni attese e rispetto dei tempi per garantire l'accesso all'incentivo) e il Rischio di disponibilità (garantire il rispetto nel tempo delle prestazioni, mediante stipula di polizza decennale postuma).

4. Di dare altresì mandato al Direttore generale per l'adozione di un provvedimento generale di coordinamento delle opportune attività esecutive in capo ai Servizi centrali e territoriali di AREA da svolgersi in modo sinergico;

5. Di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n. 14/95.

Cagliari, 27.08.2020

Il Commissario Straordinario

Dott. Roberto Neroni



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

Il Direttore Generale

(art. 30, comma 1, L.R. 31/1998)

Ing. Gianpaolo Sanna