



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 29 DEL 8.11.2022

Oggetto 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 – Proposta ex art. 183 c. 15 del D. Lgs. 50/2016 – Dichiarazione di pubblico interesse – 3P Italia s.p.a.

IL COMMISSARIO

Su proposta del Responsabile Unico del Procedimento;

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n.12, istitutiva dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA Sardegna);

VISTA la L.R. 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 dell'Azienda approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 05/03/2007 e modificato con Decreti del Presidente della Regione n. 89 del 05 agosto 2011 e n. 46 del 14 aprile 2017;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n. 54 del 20.07.2022, con il quale è stato prorogato, senza soluzione di continuità, il regime commissariale dell'Azienda ed è stato nominato il dott. Antonello Melis quale commissario straordinario dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA); VISTO il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 89 del 16/12/2021, con il quale sono state conferite all'Ing. Cristian Filippo Riu le funzioni di Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), "con decorrenza dal presente decreto di nomina e per la durata dell'attuale legislatura regionale";

VISTO il Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016, "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture", di seguito denominato D.Lgs. 50/2016;

VISTO il Regolamento di attuazione del Codice approvato con DPR 5 ottobre 2010, n. 207 e successive modifiche e integrazioni, per le parti ancora vigenti;

RICHIAMATA la Legge n. 120/2020, cosiddetto "Decreto Semplificazioni", la legge n. 108/2021, cosiddetto "Decreto Semplificazione bis" e la legge n. 77/2020 "Decreto Rilancio";

PREMESSO che:

- Con Deliberazione del C.S. n° 21 del 27 agosto 2020 è stato emanato l'atto di indirizzo in merito all'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
- con determinazione del Direttore Generale f.f. n. 2332 del 28 agosto 2020 avente ad oggetto "Delibera del Commissario straordinario 27 agosto 2020, n. 21 recante "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" – provvedimento di attuazione" sono state esplicitate le modalità attuative dell'intervento;
- con Determinazione n° 3934 del 24 dicembre 2020 si è proceduto all'approvazione dell'avviso per avviare una consultazione preliminare del mercato, volta a verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, ad effettuare interventi di efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'A.R.E.A. e ciò preferenzialmente mediante il ricorso a forme di Partenariato Pubblico Privato, avente scadenza 29 marzo 2021;
- con Determinazione n. 2849 del 15 ottobre 2021 si è proceduto all'approvazione dell'Avviso pubblico esplorativo per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di project financing ad iniziativa privata, ex art 185, comma 15, d.lgs. 50/2016, finalizzate all'individuazione del promotore per la concessione relativa a:
 - progettazione e realizzazione interventi finalizzati all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito da area usufruendo dei benefici fiscali di cui al d.l. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla l. 17 luglio 2020, n. 77;
 - gestione dei servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;
 - progettazione e realizzazione di ulteriori interventi/forniture, e gestione di ulteriori servizi, inquadrabili nell'ampia categoria della "smart city", a favore dell'utenza direttaavente scadenza il 20 dicembre 2021, prorogata al 28 febbraio 2022;

DATO ATTO che con note prott. 48058 del 30/12/2021, 7577 del 28/02/2022, 19375 del 25/05/2022, 22329 del 15/06/2022 e 34509 del 03/10/2022 l'operatore "3P Italia s.p.a." ha presentato una proposta denominata "Proposta di finanza di progetto redatta ai sensi dell'art. 183 comma 15-19 e ss. e art.179 comma 3, del d.lgs. n.50/2016 (ex art. 278 d.p.r. n°207/2010) avente oggetto la concessione per la realizzazione e la gestione del Progetto di riqualificazione del Quartiere Carbonia";

CONSIDERATO CHE:

- Il Proponente "3P Italia s.p.a." ha presentato, ai sensi dell'art. 183 c.15 del Codice, i seguenti elaborati:

- 1) 01 – Lettera accompagnatoria
- 2) 02 – Autocertificazione requisiti
- 3) 03 – Progetto di fattibilità
- 4) 03a – Diagnosi energetica e accesso al superbonus
- 5) 04 – Bozza convenzione
- 6) 04a – Allegato A – elenco interventi per edificio
- 7) 04b – Allegato B – matrice dei rischi
- 8) 05 – Asseverazione PEF
- 9) 06 – Prime indicazioni sicurezza
- 10) 07 – Impianti elettrici e speciali (suddivisi in n.3 tavole)
- 11) 08 – Impianti meccanici (suddivisi in n.1 tavola)
- 12) 09 – QTE di gara
- 13) 10 – Capitolato descrittivo e prestazionale.

nonché i seguenti parametri economico-finanziari, riportati nel PEF asseverato:

- VAN (valore attuale netto dell'investimento): Euro 86.350,83
- TIR (tasso interno di rendimento dell'investimento): 7,44 %
- WACC (costo medio ponderato del capitale): 4,95 %.

Il valore della concessione risulta infine essere:

- Importo per lavori, OOSS e servizi: Euro 4.504.632,00
- Servizi di ingegneria, oneri compresi: Euro 825.780,50
- Canoni di gestione (7 anni): Euro 105.000,00

per complessivi Euro 5.435.142,50.

CONSIDERATO che AREA ritiene imprescindibile la collaborazione pubblico-privato nella realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblica utilità in omaggio ai principi di sussidiarietà e di contenimento della spesa pubblica, ribadendo il valore sociale di un'iniziativa che concorre a migliorare la condizione abitativa ed economica delle famiglie assegnatarie ERP, a dare un contributo rilevante al miglioramento degli standard ambientali, a valorizzare il patrimonio pubblico e a contenere la spesa pubblica;

RICHIAMATA la Determinazione n. 3289 del 26/10/2022 con cui viene valutata positivamente la proposta presentata;

PRESO ATTO della sussistenza dei presupposti di legge per la dichiarazione della fattibilità della proposta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice;

ACQUISITO il parere di legittimità sull'atto ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n.14/1995 da parte del Direttore Generale;

D E L I B E R A

1. Di prendere atto della proposta presentata ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D. Lgs. 50/2046 da parte del Proponente "3P Italia s.p.a."
2. Di dichiarare fattibile e di pubblico interesse la proposta presentata da suddetto Proponente "3P Italia" denominata "Proposta di finanza di progetto redatta ai sensi dell'art. 183 comma

15-19 e ss. e art.179 comma 3, del d.lgs. n.50/2016 (ex art. 278 d.p.r. n°207/2010) avente oggetto la concessione per la realizzazione e la gestione del Progetto di riqualificazione del Quartiere Carbonia” in quanto la stessa con la realizzazione degli interventi previsti, consentirà un miglioramento degli edifici di proprietà da un punto di vista energetico del proprio patrimonio;

3. Di dare atto che, per effetto del precedente punto, è attribuita al proponente – “3P Italia s.p.a.” la qualifica di "Promotore";
4. Di dare mandato al Direttore Generale di dare corso alla procedura di finanza di progetto secondo le modalità di cui all'art. 183 c. 15 del Codice e dunque di procedere alle fasi propedeutiche all'espletamento della gara mediante procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per la selezione del concessionario, attribuendo al Promotore il diritto di prelazione in ordine all'aggiudicazione della gara;
5. Di dichiarare la presente deliberazione esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'articolo 3 della L.R. n.14/95.

Cagliari, 8.11.2022

Il Commissario Straordinario

Dr. Antonello Melis

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

Ing. Cristian Filippo Riu