

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020



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

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE F.F.

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

IL DIRETTORE GENERALE F.F.

- 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;
- VISTA la deliberazione del Commissario straordinario 6 luglio 2020, n. 16 con la quale il sottoscritto ingegnere 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 deliberazione del Commissario straordinario 27 agosto 2020, n. 21 con la quale è stato emanato uno specifico atto d’indirizzo in ordine alla “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”;
- PRESO ATTO che con tale atto dell’Organo politico si è stabilito quanto segue:

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

1. *Di dare mandato al Direttore generale 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;*
2. *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 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.*
3. *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;*

VISTE

le disposizioni legislative ed i provvedimenti amministrativi richiamati nella deliberazione commissariale e da intendersi qui integralmente richiamati, in particolare riguardo a:

- Legge della Regione Sardegna 13 marzo 2018, n. 8;
- Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;
- Legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77;
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, N. 50 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO

il decreto del Ministro per lo sviluppo economico (c.d. Decreto Asseverazioni Ecobonus) 3 agosto 2020 che disciplina il contenuto e le modalità di trasmissione dell'asseverazione dei requisiti per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 nonché le modalità di

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

verifica ed accertamento delle asseverazioni, attestazioni e certificazioni infedeli al fine dell'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge.

VISTO il decreto interministeriale 7 agosto 2020 che definisce [requisiti tecnici e massimali di costo](#) per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici agevolati da ecobonus, bonus facciate e Superbonus 110%, firmato dai Ministri dello Sviluppo Economico, dell'Ambiente, dell'Economia e delle Infrastrutture, che ammette l'agevolazione per le seguenti tipologie di intervento:

- interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio;
- interventi di isolamento dell'involucro edilizio;
- interventi di installazione di collettori solari;
- interventi per impianti di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria;
- installazione e messa in opera di dispositivi e sistemi di building automation.

VISTA infine 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;

CONSIDERATO che si rende necessario 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;

RILEVATA la necessità di coinvolgere in modo coordinato le diverse unità organizzative centrali e periferiche dell'Azienda al fine di garantire lo svolgersi in modo sinergico delle attività, indicato dalla delibera dell'Organo politico di vertice di che trattasi;

RILEVATA altresì la necessità di una elaborazione che tenga conto e rispetti le linee-guida di indirizzo fissate nel medesimo atto deliberativo;

CONSIDERATO in tal senso che, ai fini di una più efficiente prestazione complessiva, i Servizi territoriali, per ogni sede territoriale, debbano congiuntamente assicurare le seguenti prestazioni:

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

1. produzione degli elenchi degli immobili facenti parte del patrimonio residenziale, individuati per Comune via e numero civico e distinti per:
 - 1.1. fabbricati di totale proprietà di AREA (c.d. autogestioni);
 - 1.2. fabbricati di parziale proprietà di AREA (c.d. condomini misti);
 - 1.3. fabbricati di proprietà di altri Enti, affidati in gestione di AREA;
 - 1.4. immobili non facenti parte del patrimonio residenziale.
2. supporto tecnico per l'individuazione degli immobili:
 - 2.1. non immediatamente proponibili, in quanto già oggetto d'interventi programmati dall'Azienda su specifiche parti comuni;
 - 2.2. da parte degli operatori economici, in fase di predisposizione delle offerte, individuando un referente per ciascun Servizio incaricato del coordinamento;

CONSIDERATO sempre ai fini di una più efficiente prestazione complessiva che il Servizio contabilità e bilancio e risorse umane debba assicurare il supporto specialistico di propria competenza, nella fase di la stesura di bandi ed avvisi (vedi linee-guida fissate dal commissario sulla 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 al 100% dell'investimento effettuato), nonché le necessarie informazioni di ordine fiscale e tributario che venissero richieste;

CONSIDERATO inoltre che il Servizio Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica, debba curare la formazione degli atti di gara, sia negli elaborati volti a definire le componenti prestazionali attese (vedi linee-guida fissate dal commissario per interventi di prevalente riqualificazione dell'involucro atti a garantire un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi), sia negli elaborati volti a esplicitare le leggi di gara, assicurando il rispetto dell'onere in capo al partner privato dell'assunzione del Rischio di costruzione e del Rischio di disponibilità;

CONSIDERATO infine il procedimento di che trattasi rientri nei compiti istituzionali assegnati al Servizio Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica, sia nella fase preliminare di mera indagine esplorativa, che nell'eventuale successiva procedura di affidamento del contratto, mentre rientra tra i compiti del Direttore generale sia il coordinamento e il controllo delle attività dei diversi Servizi sia l'emanazione dei criteri di dettaglio delle linee-guida emanate con la delibera commissariale, ai quali il Servizio Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica dovrà attenersi nella predisposizione degli atti:

RITENUTO in tal senso opportuno indicare i seguenti criteri/obiettivo per la procedura:

- a) 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), con particolare riferimento alla procedura di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 187 del d. lgs. 50/2016 presentate nelle forme di cui

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

all'art. 183 commi 15 e 16 del d. lgs. 50/2016 (proposta presentata da operatori economici secondo quanto previsto all'art. 183 con diritto di prelazione in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dal promotore) volte all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito da AREA ricorrendo ai benefici fiscali di cui 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;

- b) esplicitare nel relativo avviso che lo stesso è esclusivamente finalizzato alla ricezione, da parte di AREA, di eventuali manifestazioni di interesse, con la conseguenza che l'avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per l'Azienda, la quale, a fronte della presentazione di una manifestazione di interesse fornirà le indicazioni circa la consistenza del lotto di intervento e i dati in possesso. In tale prospettiva, resta inteso che le manifestazioni d'interesse che perverranno all'Azienda avranno quale unico scopo quello di evidenziare la sussistenza, da parte di operatori del settore, di un interesse alla successiva formulazione di proposte operative, nelle forme del PPP;
- c) individuare come luogo in cui si espletano le attività l'intero territorio regionale negli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà aziendale e/o di enti pubblici terzi gestita, e come soggetti che possono presentare la proposta i soggetti di cui all'art. 45 del Codice così come precisato dell'art. 183 co. 17 del medesimo, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80;
- d) precisare che le proposte, da formularsi in una fase successiva, avranno i contenuti descritti agli artt. 180 e segg. ed in particolare all'art. 183 cc. 15 e 16 del d. lgs. 50/2016 e dovranno contenere un 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;
- e) stabilire che gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 ("Superbonus" al 110%) e contemplare la disponibilità e la capacità dell'operatore ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta o garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
- f) indicare che gli interventi di investimento, anche mediante eventuale ricorso a locazione finanziaria, saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed, eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto al citato art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio;

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

- g) Di dare atto che l'operazione di PPP trasferirà in capo al partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:
- Rischio di costruzione, legato alla specifica realizzazione dei lavori di rinnovamento ed efficientamento proposti col progetto: in particolare la realizzazione degli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione in modo da garantire l'accesso all'incentivo (le spese dovranno essere sostenute interamente entro il 30 giugno 2022);
 - Rischio di disponibilità, legato specificatamente alla capacità del contraente di eseguire gli interventi e garantire nel tempo il rispetto delle prestazioni attese da garantirsi mediante stipula di polizza decennale postuma.

Tutto ciò premesso.

DETERMINA

1. 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 individuare nel Servizio Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica, l'unità organizzativa che debba curare la formazione degli atti di gara, sia negli elaborati volti a definire le componenti prestazionali attese, sia negli elaborati volti a esplicitare le leggi di gara, assicurando il rispetto dei criteri di dettaglio, riportati nelle premesse, delle linee-guida emanate con la delibera commissariale, anche avvalendosi, motivatamente, di un supporto di consulenza specialistico esterno, a fronte del carattere complesso e non ordinario della specifica procedura;
4. Di dare atto che rientra tra i compiti del Direttore generale sia il coordinamento e il controllo delle attività dei diversi Servizi, in applicazione del seguente programma:
 - a) i Servizi territoriali, per ogni sede territoriale, assicureranno congiuntamente le seguenti prestazioni:
 - produzione degli elenchi degli immobili facenti parte del patrimonio residenziale, individuati per Comune via e numero civico e distinti per:
 - fabbricati di totale proprietà di AREA (c.d. autogestioni);
 - fabbricati di parziale proprietà di AREA (c.d. condomini misti);
 - fabbricati di proprietà di altri Enti, affidati in gestione di AREA;
 - immobili non facenti parte del patrimonio residenziale.
 - supporto tecnico per l'individuazione degli immobili:
 - non immediatamente proponibili, in quanto già oggetto d'interventi programmati dall'Azienda su specifiche parti comuni;
 - da parte degli operatori economici, in fase di predisposizione delle offerte, individuando un referente per ciascun Servizio incaricato del coordinamento;

DETERMINAZIONE N° 2332 DEL 28/08/2020

b) il Servizio contabilità e bilancio e risorse umane debba assicurare il supporto specialistico di propria competenza, nella fase di la stesura di bandi ed avvisi (vedi linee-guida fissate dal commissario sulla 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 al 100% dell'investimento effettuato), nonché le necessarie informazioni di ordine fiscale e tributario che venissero richieste;

- di inviare la presente Determinazione:

- ai dirigenti interessati, a tutto il personale e alle OO.SS.;
- al Commissario straordinario, agli Assessorati regionali dei Lavori pubblici e degli Affari generali, personale e riforma della Regione;
- al Responsabile Area della prevenzione della corruzione e della trasparenza
- al Servizio Contabilità Bilancio e Risorse Umane e al Servizio per l'Edilizia regionale, Flussi informativi e Contrattualistica, per gli adempimenti di competenza.

Lì, 28/08/2020

Il Direttore Generale f.f.
Sanna Gianpaolo / ArubaPEC S.p.A.