



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")

AVVISO PUBBLICO

AVVISO PUBBLICO

Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato al fine della preparazione di una o più procedure di appalto, preferenzialmente in forma di partenariato pubblico privato ai sensi degli artt. 180 e seguenti del Codice dei Contratti Pubblici), 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” (ex art. 66 del Codice dei contratti pubblici in conformità alle Linee Guida ANAC n. 14 recanti “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”).

Scadenza: ore 11:00 data: 22 marzo 2021

PREMESSE

- 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:
 - 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;
 - 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;
 - le proposte, preferenzialmente in regime di *project financing*, 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;
 - nel caso di iniziative in *project financing*, dovrà essere posto 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), il Rischio di disponibilità (garantire il rispetto nel tempo delle prestazioni, mediante stipula di polizza decennale postuma), il rischio di Domanda (*eventuale nel caso di vendita servizi attraverso l’utilizzo di parti degli immobili a fini di produzione di energie naturali*)
- Con determinazione del Direttore generale 28 agosto 2020, n.2332 si sono indicati i seguenti criteri/obiettivo per la procedura:
- a) 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;
 - b) 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 Codice dei contratti pubblici, presentate nelle forme di cui all’art. 183 commi 15 e 16 del Codice dei contratti pubblici (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 agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;
 - c) precisare che le eventuali proposte ad iniziativa privata, 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 Codice dei contratti pubblici 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;
 - d) Di dare atto che l’operazione di PPP trasferirà in capo al partner privato l’assunzione dei seguenti rischi:

- a. 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);
 - b. 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.
 - c. Rischio di domanda (eventuale da esplicitare)
- e) verificare alternativamente la fattibilità di avviare procedure di appalti di lavori, anche attraverso la procedura di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 187 del Codice dei contratti pubblici;
 - f) 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;
 - g) 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;
 - h) 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.

1) Contesto generale e specifico dell'intervento

Viene individuato 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 gestiti.

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa è infatti presente in 326 Comuni della Sardegna; secondo i dati a disposizione sono quindi 51, di cui 29 in provincia di Oristano, i Comuni Sardi privi di alloggi gestiti dall'A.R.E.A.. È Carbonia, con oltre 7 mila alloggi, il Comune sardo con maggior numero di unità immobiliari gestite dall'AREA, seguono Cagliari con circa 2,8 mila alloggi e Sassari con quasi 3,8 mila.

In attuazione del 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, sono previste agevolazioni 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*.

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.

Dal punto di vista monumentale/paesaggistico, alcuni edifici sono sottoposti a vincoli diretti ovvero indiretti, pertanto questi interventi sono soggetti alla tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Pertanto, in questi casi verrà attribuita particolare importanza all'aspetto qualitativo da riservare alla riqualificazione architettonica degli immobili interessati, inseriti in un contesto tutelato dal Codice dei Beni Culturali (es. Centro matrice nella città di Carbonia che costituiscono patrimonio di archeologia industriale della città). In questi casi si mira a valorizzare un insieme unitario, armonico e integrato nel paesaggio urbano che sappia riprendere, ed attualizzare, segni e colori dell'impianto architettonico originario, e che riesca a dialogare con quei tessuti urbani al contorno di epoche più recenti.

2) Finalità della procedura

La Consultazione preliminare di mercato consente a tutti i soggetti la possibilità di presentare manifestazioni di interesse non vincolanti, propedeutiche all'eventuale successiva formalizzazione di una proposta ad iniziativa privata in base all'art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti, nonché di proporre soluzioni innovative, anche tecnologicamente alternative, per rispondere alla richiesta di AREA di disporre di un supporto di natura consulenziale/tecnico/gestionale.

La Consultazione è propedeutica a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze tecniche, al fine di una migliore predisposizione degli atti di gara, conciliando le esigenze della AREA con quelle degli Operatori Economici presenti sul mercato.

All'esito della consultazione di mercato, AREA potrà pertanto anche valutare di adottare altre procedure di selezione del contraente, nell'ambito delle procedure aperte di appalti di lavori e/o ulteriori procedure previste nell'ambito del PPP.

AREA avvia pertanto 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) in relazione allo strumento del Partenariato Pubblico Privato, al fine di comprendere, in via preliminare, se:

- a) ci possono essere operatori privati, nazionali o internazionali, interessati all'investimento, e sollecitare la successiva presentazione di formali proposte di finanza di progetto in autofinanziamento (art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti)
- b) possano essere avviate altre forme di PPP, anche nella formula della locazione finanziaria
- c) possano essere avviate procedure di appalti di lavori

3) Procedura

La consultazione non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto né comporta l'acquisizione di una posizione di vantaggio/prelazione nell'ambito di una successiva procedura di gara.

La fase di consultazione preliminare di mercato sarà così articolata:

- 1) **Domanda di manifestazione di interesse**, entro la data indicata in testata al presente avviso;
- 2) **Evento pubblico di consultazione del mercato**, da svolgersi entro due settimane dalla scadenza di cui sopra;
- 3) **Acquisizione di eventuali contributi tecnici, gratuiti, e fissazione di incontri individuali di confronto tecnico con gli operatori interessati** entro le due successive settimane. La documentazione trasmessa dovrà essere contenuta in un elaborato di massimo 3 (tre) facciate formato A4.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito dell’Azienda: www.area.sardegna.it e nella sezione Bandi e gare/avvisi.

Al termine della fase di consultazione, AREA provvederà a rendere noto - mediante pubblicazione nella medesima forma del presente avviso – i nominativi degli operatori economici partecipanti e gli esiti di tali consultazione, sul sito dell’Azienda: www.area.sardegna.it alla voce Bandi e gare/avvisi.

4) Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti nonché tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi.

Per la partecipazione alla consultazione, AREA non richiede il possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 del Codice dei Contratti Pubblici, né procede alla relativa verifica.

5) Modalità di trasmissione

— **trasmissione via pec**: il soggetto interessato dovrà far pervenire la propria documentazione corredata del modulo all. 2 compilato entro il giorno di scadenza, inviandola all'indirizzo di posta

elettronica certificata dell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA), area@pec.area.sardegna.it indicando in oggetto:

“Attivazione procedure di partenariato pubblico privato 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” oltre alla denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

— **trasmissione in modalità cartacea a mezzo posta, corriere o altro:** Il soggetto interessato dovrà far pervenire un plico contenente la propria documentazione corredata del modulo all. 2 entro le ore 12 del giorno di scadenza, recapitandola al seguente indirizzo: *Protocollo Direzione generale AREA – via Cesare Battisti, 6 – 09123 CAGLIARI*, indicando in oggetto:

“Attivazione procedure di partenariato pubblico privato 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 **NON APRIRE**”, oltre alla denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

— **trasmissione a mano** Il soggetto interessato dovrà far pervenire un plico contenente la propria documentazione corredata del modulo all. 2, recapitandola entro le ore 12 del giorno di scadenza *Protocollo Direzione generale AREA – via Cesare Battisti, 6 – 09123 CAGLIARI*, indicando in oggetto:

“Attivazione procedure di partenariato pubblico privato 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 **NON APRIRE**”, oltre alla denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

AREA non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnica presentata che siano coperte da segreto tecnico – commerciale.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione successiva alla gara di appalto, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura.

In particolare, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti della Stazione Appaltante. Gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo e AREA si riserva di utilizzare quanto raccolto nell’ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento della procedura di appalto, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale e sempre “*a condizione che non comportino una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza*”.

AREA può interrompere, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, nonché interrompere la consultazione di uno, o più operatori, in qualsiasi momento, per sopraggiunti motivi di interesse pubblico. La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE/2016/689) tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo che informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti (in proposito si veda l'all. 3).

6) Sopralluoghi, informazioni e chiarimenti relativi alla consultazione preliminare di mercato

Essendo le aree aperte al pubblico, non si effettuano sopralluoghi guidati; i soggetti interessati a presentare la documentazione potranno recarsi autonomamente in sopralluogo dell'area e dell'immobile.

Viene messo a disposizione da parte di AREA un dossier contenente un inquadramento generale orientativo della situazione attuale degli immobili e le relative informazioni di carattere toponomastico.

Si informa che il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Sebastiano Bitti, sebastiano.bitti@area.sardegna.it.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti gli interessati potranno utilizzare i seguenti contatti:

- Davide Perra, e-mail davide.perra@area.sardegna.it
- Salvatore Iecle, e-mail salvatore.iecle@area.sardegna.it.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet istituzionale dell'Azienda sotto la sezione trasparenza.

(firmato digitalmente)

Allegati:

- Allegato 1 - Dossier sul Patrimonio Edilizio Gestito dall'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;
- Allegato 2 – Manifestazione di interesse;
- Allegato 3 – Informativa privacy.