



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'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”)*

18/03/2021

**VERBALE INCONTRO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO
DEL 18 MARZO 2021**

Progetto di efficientamento energetico
del patrimonio edilizio di proprietà di AREA Sardegna

I soggetti partecipanti all'incontro sono:

- AREA (Azienda Regionale Per L'edilizia Abitativa)
- Assessorato ai Lavori pubblici della Regione Sardegna
- la società di consulenza Martino & Partners, *advisor* di Area e della Regione
- 49 operatori economici o comunque soggetti interessati al progetto.

L'incontro si apre con una introduzione da parte del Dirigente del Servizio Edilizia Regionale, Flussi Informativi E Contrattualistica Ing. **Sebastiano Bitti** ed del Dottor **Adamo Pili** in qualità di Commissario Straordinario che, alternandosi, attraverso apposita presentazione in powerpoint illustrano l'operazione, ovvero un vasto **piano di riqualificazione ed efficientamento termico** sugli edifici del patrimonio edilizio di proprietà di **AREA**, da porre in essere ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal c.d. «Superbonus 110%». Oltre ai funzionari summenzionati interviene il Capo Di Gabinetto Dell' Assessorato dei Lavori Pubblici **Vincenzo Corrias** a nome dell'Assessorato.

L'ing. Bitti spiega che gli interventi da porre in essere sugli immobili saranno orientati prevalentemente ad una **riqualificazione dell'involucro edilizio**, atta a garantire un **miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi**; e che dovranno essere rispettati tutti i criteri di validità per usufruire del c.d. «Superbonus 110%».

Tale miglioramento dell'efficienza energetica verrà perseguito tramite: applicazione del c.d. cappotto termico agli edifici coinvolti e/o riqualificazione degli impianti termici (ad esempio sostituendo gli impianti di riscaldamento/raffrescamento già esistenti con impianti centralizzati). E' importante sottolineare che i **materiali adoperati per il c.d. cappotto dovranno tassativamente rispettare i CAM** (Criteri Ambientali Minimi). Ci potranno poi essere degli **interventi opzionali cd. trainati** quali: installazione di impianti solari fotovoltaici, interventi finalizzati all' eliminazione delle barriere architettoniche, installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Rientrano in questo tipo di intervento anche la sostituzione degli infissi e dei serramenti, nonché l'installazione di schermature solari. Potranno essere anche previsti interventi legati ai complessivi sistemi di building automation.

Al termine di tale intervento, **Andrea Martino**, AD di Martino & Partners, illustra in dettaglio le finalità e modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato, svolta ai sensi degli artt 66 e 67 del Codice degli appalti, precisando che la stessa è finalizzata ad acquisire e scambiare informazioni nella fase ancora precedente a qualsiasi procedura di gara. Precisa, tra l'altro, che ci si trova in una fase istruttoria, preliminare, dove non vi sono diritti di prelazione a coloro i quali vi partecipano; inoltre che la consultazione non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto e neppure alla ricezione di progetti di fattibilità ex art. 185 del Codice dei contratti.

Vengono quindi illustrati i contenuti del questionario da compilare per l'invio della domanda di partecipazione, i possibili ambiti di confronto tecnico sul perimetro ed ambito del progetto, la possibilità di richiedere incontri individuali di approfondimento (nei limiti del tempo disponibile), anticipando che in ogni



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

caso al termine della consultazione di mercato - prevista per la fine di aprile – **verrà organizzato un evento pubblico finale** al quale potranno partecipare tutti gli operatori e stakeholder interessati.

Il dott. Martino prosegue evidenziando che, al termine della consultazione di mercato, le procedure potranno svolgersi sia attraverso il Partenariato Pubblico/ Privato (ad iniziativa privato o pubblica) sia tramite tradizionali procedure di appalto di lavori e/o servizi. Il PPP ha un carattere innovativo che certamente può esprimere un valore aggiunto, qualora se ne ravvisassero le condizioni di mercato.

Al termine della presentazione, che verrà comunque pubblicata sul sito, si apre la sessione di domande e risposte, di cui si riporta di seguito una sintesi.

- D: AREA ritiene quale suo contributo all'operazione il credito d'imposta derivante dal superbonus, nel momento in cui lo cede? Tenuto conto del vincolo esistente per la PA, la quale non può finanziare opere di Project Financing oltre il 49%.
R: È un aspetto oggetto di valutazione e di approfondimento. Le opzioni possibili possono essere quelle di una cessione solo di una parte del Superbonus; ovvero, che l'impresa nel suo complessivo progetto di fattibilità e relativo piano economico finanziario preveda costi ed investimenti in forniture e/o servizi e/o lavori tali da mantenere l'investimento privato di ammontare almeno pari al 51% del valore complessivo. Ovvero altre soluzioni ulteriori che saranno valutate dall'amministrazione, anche in base agli esiti e spunti derivanti dalla presente consultazione di mercato e delle eventuali proposte in PF a iniziativa privata che potranno essere successivamente formalmente presentate.
- D: Quali tipologie di riscaldamento (centralizzato o autonomo) e/o raffrescamento sono presenti negli immobili, e se tutti sono dotati di riscaldamento.
R: In ragione del lunghissimo arco temporale entro cui è stata realizzata la costruzione degli edifici (si va dai primi del '900 fino ad oggi) si va dal riscaldamento più semplice fino ad impianti centralizzati che servono centinaia di alloggi, non è quindi possibile definire a priori in questa sede una categorizzazione uniforme.
- D: AREA può attestare la conformità catastale/urbanistica degli immobili? Chi certifica, in caso ve ne fossero, la presenza di abusi edilizi?
R: Nel caso del Project Financing il concessionario si assume la responsabilità di verificare lo stato e la consistenza degli immobili; nel rispetto dei ruoli che saranno previsti nel contratto di concessione saranno delineate le singole competenze e responsabilità tra concedente e concessionario. Certamente Area e gli enti locali coinvolti forniranno la massima collaborazione, per quanto di competenza. Nel caso in cui venisse scelta la tradizionale procedura d'appalto, spetteranno ad AREA tali compiti. In via generale, si può comunque affermare che la maggior parte degli edifici siano a norma; il tipo di abuso riscontrabile più di frequente è la costruzione di verande in materiali leggeri e di conseguenza amovibili.
- D: È stata intrapresa l'apertura di canali preferenziali con i comuni interessati?
R: È stata già avviata una serie d'interlocuzioni, al fine di consentire di fruire dei benefici i Comuni che cedano in gestione i loro alloggi all'Azienda. Una volta definito lo schema di convenzione verranno avviati degli incontri territoriali per l'esame congiunto e la cessione della gestione degli



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

alloggi di edilizia popolare.

- D: Dove si potranno reperire gli aggiornamenti sul progetto?

R: Gli aggiornamenti saranno pubblicati sul sito (pagina superbonus del sito area Sardegna) mentre le comunicazioni verranno fornite su Sardegnacat:
<https://www.sardegnacat.it/esop/ita-ras-host/public/web/login.jst>.



Le domande potranno essere inviate alla mail: superbonus@areasardegna.it

Nota

Non è stata effettuata alcuna registrazione dell'incontro. Tale verbale e la documentazione proiettata sono resi pubblici sul sito.

Allegati:

- Allegato 1 – Illustrazione incontro 18 marzo