



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

# “CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO” RELATIVA AD INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI DEL PATRIMONIO EDILIZIO GESTITO DA AREA

## Domande frequenti

- 1) Nel testo si cita spesso l'istituto della locazione finanziaria; è considerata una modalità preferibile?

*La locazione finanziaria è disciplinata dall'art. 187 e rappresenta soltanto una delle possibili modalità che potranno essere utilizzate, che saranno valutate dalla stazione appaltante anche in funzione degli esiti della presente consultazione di mercato*

- 2) E' possibile precisare ulteriormente i possibili servizi aggiuntivi che possono essere di interesse?

*Si fa riferimento – a titolo esemplificativo – allo sviluppo di servizi funzionali a garantire un miglioramento delle performance energetiche, nonché alla progettazione e realizzazione di infrastrutture e servizi di connettività legati all'edificio finalizzati alla videosorveglianza, al monitoraggio ambientale, alle ricariche elettriche, alla raccolta ed analisi di dati, ecc. In sostanza si fa riferimento all'ampio ecosistema di impianti, tecnologie e servizi di Smart Building.*

- 3) Quando dovranno essere presentate le eventuali proposte di project financing?

*Il presente avviso non richiede la presentazione formale di proposte in project financing. In questa fase si svolge una consultazione di mercato che ha lo scopo di precisare quale sono gli obiettivi strategici della stazione appaltante e di verificare il potenziale interesse delle imprese e dei diversi stakeholder.*

*Al termine della consultazione di mercato – che prevede anche momenti di incontro con gli operatori interessati – la stazione appaltante definirà il percorso procedurale, fissando eventuali termini per la presentazione di proposte in project financing e/o avviando specifiche procedure di appalto.*

- 4) Le eventuali proposte in PF dovranno necessariamente avere ad oggetto tutti gli immobili di proprietà?

*L'obiettivo della stazione appaltante è garantire la copertura degli interventi su tutto il patrimonio di proprietà. Evidentemente, anche in base all'esito della consultazione di mercato, potranno essere anche preventivamente individuati specifici lotti geografici o valutate proposte che hanno a riferimento parti del patrimonio immobiliare di proprietà. Le regole, i vincoli, i criteri saranno esplicitati nei successivi atti della stazione appaltante*

- 5) E' possibile che per alcuni immobili ci siano delle proposte di PPP e per altri immobili invece vengano svolti appalti di servizi/lavori?

*Si conferma che, allo stato, rientra tra le potenziali possibilità la gestione del complesso degli interventi sugli immobili attraverso forme combinate di PPP e/o attraverso appalti di servizi o lavori o misti.*

- 6) Nel caso di proposte di Project financing ad iniziativa privata, Area prevede di garantire forme di corrispettivo al concessionario o comunque una qualche forma di contributo?

*Tale aspetto è tuttora oggetto di valutazione ed approfondimento. Potranno pertanto essere previsti canoni o contributi, anche sulla base dei possibili modelli di concessione e della complessiva sostenibilità ed efficacia della proposta.*

- 7) Alla luce della comunicazione di servizio n.7, con quale criterio può essere richiesta la documentazione per lo studio della fattibilità dei lavori? Può, ad esempio, essere richiesta la documentazione di tutti gli alloggi di uno o più Comuni?

*Si può richiedere via PEC qualsiasi documentazione relativa agli alloggi compresi nel "Dossier del Patrimonio AREA". Ovviamente non tutto è disponibile in formato digitale. Sul sito di AREA nella sezione Superbonus sono in via di aggiornamento gli elenchi, distinti per unità territoriali, dei fabbricati aventi documentazione digitale disponibile. Tale documentazione può essere inviata agli Operatori Economici che ne facciano formale richiesta, secondo le modalità specificate nella comunicazione di servizio n.7.*

- 8) In merito al possesso dei requisiti dei soggetti che presentano una proposta di PPP, al paragrafo "9. Requisiti per la presentazione della proposta" dell'avviso pubblico esplorativo (rev3) al secondo capoverso si fa riferimento al disposto di cui all'art.95 "Requisiti del concessionario" del DPR 207/2010, e si stabiliscono i seguenti requisiti per la partecipazione alla procedura:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi 5 anni antecedenti non inferiore al 50% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- b) Patrimonio netto non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- c) svolgimento negli ultimi 5 anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo non inferiore al 20% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- d) svolgimento negli ultimi 5 anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 5% dell'investimento previsto dall'intervento proposto.

Il citato art. 95 del DPR n.207/2010 invece recita:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento.

Si richiede pertanto un chiarimento in merito a tali incongruenze.

*Trattasi di un refuso. Si applica per la presente procedura quanto specificato dal citato art. 95 del DPR 207/2010 per il possesso dei requisiti degli Operatori economici proponenti che risultano*

*pertanto i seguenti:*

*a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento;*

*b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;*

*c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento;*

*d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento.*

*Detti requisiti saranno applicati a tutti gli operatori economici che presenteranno una proposta di Partenariato pubblico privato nell'ambito della presente procedura.*

Il Responsabile unico del procedimento

(ing. Sebastiano Bitti)