

DECRETO dell' Amministratore Unico N. 55 DEL 29-06-2022

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO PER L'AGENZIA AI FINI DEL COMPLETAMENTO DELLE PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA EX ARTT. 119 E 121 DEL DECRETO - LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77 E SS.MM. II. PER 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 DA REALIZZARSI SU EDIFICI, IN AUTOGESTIONE ED IN REGIME CONDOMINIALE, ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE, ARCA PUGLIA CENTRALE OVVERO DALLA STESSA GESTITI PER CONTO DEI COMUNI

L' AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

- con legge regionale n. 22 del 20 maggio 2014 è avvenuto il “Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore”;
- ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 20 maggio 2014 n. 22 e ss.mm.ii., “Gli enti regionali per la casa denominati Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) sono trasformati in Agenzie Regionali per la Casa e l’Abitare (ARCA), e lo IACP di Bari è stato identificato dalla denominazione ARCA Puglia Centrale;
- per effetto del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 8 e 9, comma 1, della legge regionale 20 maggio 2014 n. 22 e s.m.i. l’Amministratore Unico è l’Organo dell’Agenzia che ha la rappresentanza legale dell’Ente, sovrintende al buon funzionamento dell’Agenzia e ne adotta i provvedimenti, vigilando sulla relativa attuazione;
- con Decreto dell’Amministratore Unico n. 59 del 20 giugno 2017 è stato adottato lo Statuto dell’Agenzia, giusta Delibera della Giunta della Regione Puglia n. 686 del 9 Maggio 2017 pubblicata sul BURP n. 59 del 23 maggio 2017;
- con delibera di G.R. n. 1484 del 15/09/2021 e successivo Decreto Presidenziale n. 324 del 16.09.21, è stato nominato l’Avv. Pietro Augusto de Nicolo quale Amministratore Unico dell’ARCA Puglia Centrale;
- con l’art. 56 della legge regionale 30 dicembre 2021, n. 51, avente ad oggetto “Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2022 e bilancio pluriennale 2022-2024 della Regione Puglia - legge di stabilità regionale 2022”, pubblicata sul BURP n. 164 del 31/12/2021, sono state apportate modifiche agli articoli 9, 13 e 20 della L.R. 22/2014;
- con Decreto dell’Amministratore Unico n. 4 del 14/01/2022 è stata disposta l’adozione dello Statuto, così come modificato e trasmesso alla Giunta Regionale, per il tramite dell’Assessore competente, per la relativa adozione;
- con deliberazione della Giunta Regionale n. 362 del 14 marzo 2022, è stato approvato lo Statuto unico delle Agenzie Regionali per la Casa e l’Abitare - ARCA;

- con Decreto dell' Amministratore Unico n. 23 del 28/03/2022 è stato adottato lo Statuto, così come modificato dalla deliberazione della Giunta regionale n. 362 del 14 marzo 2022;

Considerato che:

- l'ARCA Puglia Centrale per Statuto e per Legge regionale della Puglia (n. 22 del 20.05.2014) è gestore del patrimonio (proprio e di enti terzi) di edilizia residenziale pubblica nella Città Metropolitana di Bari e nei Comuni della Provincia BAT;
- l'ARCA Puglia Centrale espleta la funzione di gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica e sociale al fine di garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, garantendo i servizi primari agli assegnatari degli alloggi, attraverso l'attuazione degli interventi di manutenzione e recupero degli immobili;

Visto:

- il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, Decreto Rilancio, che nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha introdotto nuove disposizioni in merito alla detrazione delle spese sostenute dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica per le spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 30 giugno 2022, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus);
- in particolare, l'articolo 119 del citato Decreto Rilancio, che nell'incrementare al 110 per cento l'aliquota di detrazione spettante, individua le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio, l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della spettanza della stessa;
- che le disposizioni del Decreto Rilancio si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le agevolazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "Ecobonus", disciplinati dall'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013), per gli interventi antisismici di recupero del patrimonio edilizio (cd. "Sismabonus" - disciplinati dall'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90), le spese sostenute per il recupero o restauro delle facciate degli edifici esistenti, cd. "bonus facciate", ivi inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna (Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224) e le spese sostenute per acquistare e installare una stazione di ricarica per veicoli elettrici (art. 16-ter - decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 - Legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 1039 (Legge di Bilancio 2019)).
- che il Decreto Rilancio, in base alla disposizione contenuta nell'articolo 121, introduce la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. "sconto in fattura") o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Rilevato che il patrimonio edilizio in proprietà ed in gestione all'ARCA Puglia Centrale è caratterizzato da una serie di elementi che ben si adattano alla realizzazione degli interventi con fiscalità agevolata previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, cd. "Superbonus" ed in particolare:

- Basso livello di efficienza energetica;
- Vetustà del patrimonio;
- Presenza di deficit riguardanti il decoro e la sicurezza degli immobili;
- Scarsa capacità degli occupanti di farsi carico di interventi a valle dell'adozione di impianti eccessivamente complessi presenti o connessi all'unità immobiliare assegnata;
- Necessità di contenere i costi manutentivi necessari a valle degli interventi di efficientamento;

Considerato che il patrimonio immobiliare in gestione all'ARCA Puglia Centrale è costituito da:

- edifici con immobili a totale proprietà ARCA Puglia Centrale assegnati in locazione;
- fabbricati in cui l'ARCA Puglia Centrale mantiene la proprietà di alcuni alloggi in edifici in

regime condominiale;

Considerato, inoltre, che avuto riguardo al patrimonio immobiliare in regime condominiale l'ARCA Puglia Centrale è interessata a proporre alle assemblee condominiali la realizzazione degli interventi con fiscalità agevolata previsti dalla Legge 17.07.2020, n. 77 il cd. "Superbonus 110%";

Attesa l'assoluta funzionalità della previsione normativa, rispetto al fine di conseguire un generale efficientamento del patrimonio edilizio in proprietà ed in gestione ad ARCA Puglia Centrale, per tutti i profili consentiti dalla legge, ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal DL 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, il cd. "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del D.L. n. 34/2020 come modificato con la Legge n. 77/2020;

Visto il verbale della Commissione Inquilinato dell'ARCA Puglia Centrale del 14 settembre 2020;

Viste le risultanze contenute nel verbale del 19 novembre 2020 della Commissione Inquilinato dell'ARCA Puglia Centrale di Bari alla quale sono stati invitati tutti i Sindaci dei Comuni ricadenti nella competenza territoriale dell'Agenzia;

Atteso che

- con Decreto dell'allora Amministratore Unico n. 132 del 30/12/2020 sono state adottate le prime Linee di Indirizzo per l'attuazione dell'intervento strategico per l'Agenzia c.d. "Superbonus 110%";
- successivamente, in attuazione di quanto adottato al punto precedente, con Determinazione del Direttore n. 16 del 01/07/2021 è stato approvato l'Avviso esplorativo finalizzato alla ricezione di proposte di iniziativa privata (partenariato pubblico privato) e gli atti istruttori relativi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 3643 del 03/09/2021 è stato approvato il verbale di sorteggio, tenutosi il 03/08/2021, relativo alla verifica delle condizioni per la stipula di accordi di partenariato pubblico privato, al fine di dar esecuzione alla fase c.d. "1C" dell'Avviso Pubblico, ossia di richiesta agli operatori economici sorteggiati, della presentazione di una proposta tecnico progettuale ed economica, contenente un piano economico finanziario asseverato, da parte di uno dei soggetti previsti dell'art. 183, comma 9, del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), in conformità ai contenuti di cui all'Allegato 3 dell'Avviso, nonché ai sensi dell'art. 183 comma 15 e dell'art. 23 comma 5 del D.Lgs. n° 50/2016 s.m.i.;
- Con decreto dell'Amministratore Unico n. 86 del 21/12/2021 e n. 02 del 13/01/2022, sono state individuate le proposte tecnico - progettuali ed economiche presentate da parte dei soggetti individuati all'esito della "Fase 1A" e della "Fase 1B dell'Avviso, dichiarate di potenziale pubblico interesse (Fase 2) e, pertanto, ammesse alla Fase 3 dell'Avviso, approvato con Determina del Direttore n. 16/2021, ai fini della dichiarazione di fattibilità e approvazione delle proposte negoziate, il RUP ha chiesto agli Operatori Economici di apportare alle proposte di fattibilità tecnico ed economiche le modifiche ritenute opportune da parte dell'Amministrazione – i cui costi dovranno essere esposti nei quadri economici e, pertanto, sostenuti con i benefici dell'intera operazione di Superbonus;
- Con decreto dell'Amministratore Unico n. 32 del 07/04/2022 sono state individuate le proposte tecnico - progettuali ed economiche presentate da parte dei soggetti individuati per effetto della Fase 3, dichiarate di pubblico interesse e, pertanto, ammesse alla Fase di negoziazione;
- all'esito delle attività istruttorie esplicate ai punti precedenti, con Decreto dell'Amministratore Unico n. 35 del 21/04/2022 si è dichiarata la fattibilità e l'approvazione delle proposte ammesse alla fase successiva di negoziazione;
- con nota prot. n. 13429 del 13/04/2022 il Direttore dell'Agenzia ed il RUP comunicavano all'Amministratore Unico che *"col primo Avviso sono stati proposti al mercato n. 46 lotti, comprendenti circa il 20% del patrimonio immobiliare a totale proprietà dell'Agenzia; le proposte pervenute da parte degli Operatori Economici assegnatari hanno riguardato solo n. 39 lotti (per n. 202 corpi scala e 1793 alloggi) sui n. 46 complessivi, il cui pubblico interesse è stato dichiarato con Decreto dell'Amministratore Unico n. 32 del 07/04/2022. Col secondo Avviso si propone, pertanto, di sottoporre al mercato il residuo patrimonio dell'Agenzia non contemplato nel primo Avviso, compresi i fabbricati afferenti i lotti del primo Avviso rimasti privi di proposte tecnico ed economiche. Detto patrimonio è stato aggregato in complessivi*

n. 23 lotti (per n. 1955 corpi scala e 15.433 alloggi) seguendo criteri di omogeneità territoriale ed equilibrio, fra i vari lotti, del numero di alloggi. Gli edifici ricadenti nel territorio del Comune di Bari, sono stati aggregati per Municipio, prevedendo più lotti per i Municipi 1 e 3 in quanto in essi ricadono la maggior parte degli edifici dell'Agenzia";

Visto

- l'art. 1, comma 28 della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022), ha modificato l'art. 119, comma 8-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "*Decreto Rilancio*"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, prevedendo che "*Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) (ossia dagli Istituti Autonomi Case Popolari, IACP, comunque denominati), ...omissis..., per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023*";

Atteso, il termine stringente previsto per l'attuazione della misura "Superbonus 110%", si ritiene, pertanto, necessario procedere con celerità alla predisposizione di un secondo Avviso esplorativo finalizzato alla ricezione di proposte di iniziativa privata (partenariato pubblico privato), comprendente il residuo patrimonio dell'Agenzia non contemplato nel primo Avviso, nonché i fabbricati afferenti i lotti rimasti privi di proposte tecnico ed economiche e che preveda l'accorpamento, per attiguità territoriale, in macro-lotti del patrimonio immobiliare dell'Agenzia, sulla scorta della dislocazione territoriale già proposta con nota prot. n. 13429 del 13/04/2022 dal Direttore dell'Agenzia e dal RUP;

Considerato che risulta necessario dare nuovo impulso all'intervento di che trattasi, fornendo Linee di Indirizzo per garantire una maggiore efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, come meglio specificate di seguito:

per gli edifici a totale proprietà pubblica, in Autogestione:

- Gli operatori economici interessati all'intervento "Superbonus 110%", entro e non oltre le ore 24:00 del 30esimo (trentesimo) giorno dalla data di pubblicazione dell'Avviso esplorativo finalizzato alla ricezione di proposte di iniziativa privata (partenariato pubblico privato), ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, nelle forme di cui all'art. 183 commi 15 e 16 del d. lgs. 50/2016, volte all'efficientamento degli edifici del patrimonio di ARCA Puglia Centrale e/o dalla stessa gestito ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77, potranno trasmettere le proposte tecnico-progettuali ed economiche per un numero massimo di tre lotti fra quelli indicati nella nota prot. n. 13429 del 13/04/2022 (le cui unità immobiliari richiamate sono specificate nell'allegato che diviene parte integrante del presente Decreto);
- Tali proposte tecnico-progettuali ed economiche- che saranno oggetto di specifica istruttoria da parte del RUP - impegneranno da subito gli operatori economici che dovranno dichiarare di essere in possesso dei requisiti per partecipare alla gara di progettazione e lavori volta a individuare l'operatore economico cui affidare, per il progetto selezionato e approvato, le attività di progettazione definitiva ed esecutiva nonché i relativi lavori;
- I lotti rimasti privi di proposte tecnico ed economiche, successivamente, seguiranno la procedura già delineata nel primo Avviso, ossia se risultino operatori economici che abbiano presentato proposte per un numero di lotti inferiore a tre, l'Agenzia si riserva di invitare detti operatori economici a presentare la candidatura per i lotti liberi. Scaduto il termine assegnato, l'Agenzia individuerà il soggetto che verrà invitato ad assumere il ruolo di promotore e, dunque, a redigere e presentare la proposta tecnico-progettuale ed economica;
- Gli operatori economici nelle proposte tecnico-progettuali potranno individuare aree oggetto di valorizzazione del patrimonio ARCA, favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, al fine di interventi di rigenerazione urbana
- il corrispettivo delle prestazioni derivanti dalla proposta tecnico-progettuale ed economica presentata ad A.R.C.A. consisterà esclusivamente nella cessione del credito di imposta relativo agli interventi e alle opere realizzati, così come disciplinato dagli art.119 e seguenti del D.L. n°

34/2020 e s.m.i., successivamente alla realizzazione degli stessi;

- il pagamento in favore dell'operatore economico proponente, potrà avvenire anche in maniera parziale, sotto forma di cessione del credito di imposta, calcolata sulla base dello sconto applicato dal fornitore;
- la percentuale del beneficio fiscale rimasta nella titolarità di ARCA Puglia Centrale, calcolata sulla restante somma rimasta a suo carico, potrà essere, ceduta, ovvero detratta direttamente dall'Ente anche per finalità di rigenerazione urbana;

Ritenuto, altresì, opportuno ribadire parzialmente quanto già disposto nel Decreto dell'allora Amministratore Unico n. 132 del 30/12/2020 tradotto nella Determinazione del Direttore n. 16 del 01/07/2021, confermando solo le seguenti Linee di Indirizzo:

- l'operazione "Superbonus" nell'ARCA Puglia Centrale sarà coordinata e monitorata dal Direttore dell'Agenzia che dovrà fornire impulso alle responsabili strutture Dirigenziali dell'Ente - Amministrativa e Tecnica - per la realizzazione dell'intera operazione "Superbonus";
- l'operazione "Superbonus" in ARCA Puglia Centrale per il triennio 2021-2023 è da considerare obiettivo strategico pluriennale del Direttore dell'Agenzia e dei Settori a titolarità Dirigenziale dell'Ente e, per ciascuna delle annualità interessate all'operazione, verrà tradotta in obiettivi idonei alla misurazione della performance dell'Agenzia;
- il Direttore, per la gestione operativa dell'intervento "Superbonus 110%", dovrà costituire l'Unità di Progetto con i soggetti già designati dai Dirigenti dell'Ente, che sarà affidata alla diretta responsabilità dell'Amministratore Unico;

Le strutture dell'Agenzia opereranno secondo quanto di seguito specificato:

- **per gli edifici a totale proprietà pubblica, in Autogestione**, in via preliminare gli uffici dell'Agenzia provvedono:

- i. ad individuare e definire omogenei lotti di fabbricati, secondo una puntuale analisi di dislocazione delle costruzioni nel territorio di riferimento dell'Agenzia, che nell'insieme ricomprendano tutto il patrimonio immobiliare dell'Agenzia al netto dei fabbricati che col primo "Avviso" sono già stati interessati da una proposta tecnico ed economica approvata dall'Agenzia con DAU n. 35 del 21/04/2022;
- ii. a determinare la numerosità dei lotti di intervento, che dovranno riguardare più edifici con impianti centralizzati o autonomi, comprendente circa 500 edifici ricadenti in una macroarea continua;
- iii. per ogni lotto come sopra individuato:
 - a. predisporre un preliminare sondaggio del mercato alla ricerca di soggetti privati interessati ad avviare iniziative private ai sensi dell'art. 183 co. 15 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;

e ad avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza di interesse da parte di qualificati operatori economici, alla presentazione di proposte di PPP (partenariato pubblico - privato), ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, nelle forme di cui 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 degli edifici del patrimonio di ARCA Puglia Centrale e/o dalla stessa gestito ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77, nonché delle modifiche introdotte dal Decreto Legge 17 maggio 2022 n. 50.

L'operazione di PPP dovrà trasferire in capo al singolo partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:

- i. rischio di progettazione e 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;
- ii. 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.

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 ss.mm.ii. e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione (tutti o parte di quelli che compongono i singoli lotti, secondo una valutazione effettuato dall'Operatore Economico), la stima economica degli

interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario.

Gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 convertito con modificazioni con la Legge n. 77/2020 ("Superbonus" al 110%) e contemplare la disponibilità e la capacità dell'operatore ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, che deve essere intesa con la clausola pro soluto, o garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato.

Gli interventi di investimento saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la riqualificazione degli impianti termici e la sostituzione degli infissi secondo quanto richiesto al citato art. 119 del D.L. n. 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Dovranno essere altresì ricompresi interventi di rigenerazione urbana, il cui costo, ancorché escluso dai benefici fiscali previsti delle leggi innanzi richiamate, siano evidenziati negli elaborati di progetto come *"interventi non incentivabili eseguiti a cura e onere dell'Operatore Economico"*; gli stessi, peraltro, dovranno trovare copertura nel quadro economico di progetto ed essere espressamente previsti nel piano economico e finanziario (PEF) al fine di valutare la sostenibilità dell'intervento proposto.

Dovrà essere prevista, inoltre, la facoltà per l'Agenzia di negoziare con l'Operatore Economico l'inserimento di ulteriori interventi da porre a carico degli stessi - nei limiti di sostenibilità del PEF - anche se non riconducibili a interventi ammessi al beneficio dei bonus fiscali.

L'ARCA Puglia Centrale si riserva la nomina sia del Direttore lavori sia del Collaudatore.

Con i poteri di cui alla Legge Regionale n. 22/2014, conferiti con Decreto di nomina del Presidente della Giunta Regione Puglia n. 9 del 13/01/2016;

COSI' DECRETA

1. la premessa, che qui si intende riportata, è parte integrante e sostanziale del presente Decreto;

2. di disporre che l'ARCA Puglia Centrale predisponga un secondo Avviso esplorativo finalizzato alla ricezione di proposte di iniziativa privata (partenariato pubblico privato), finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio dell'Agenzia e/o da essa gestito, nonché di rigenerazione urbana, ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77, secondo quanto descritto in narrativa;

3. di confermare che l'intervento c.d. "Superbonus 110%" nell'ARCA Puglia Centrale sarà sempre coordinata e monitorata dal Direttore dell'Agenzia che dovrà fornire impulso alle responsabili strutture Dirigenziali dell'Ente - Amministrativa e Tecnica - per la realizzazione dell'intera operazione "Superbonus";

4. di confermare che l'intervento c.d. "Superbonus 110%" in ARCA Puglia Centrale per il triennio 2022-2023 è considerato obiettivo strategico pluriennale del Direttore dell'Agenzia e delle strutture Dirigenziali dell'Ente e, per ciascuna delle annualità interessate all'operazione, verrà tradotta in obiettivi operativi ai fini della misurazione della *performance* della compagine dirigenziale;

5. di disporre che il Direttore per la gestione operativa dell'intervento "Superbonus 110%", dovrà costituire l'Unità di Progetto, con i soggetti già designati dai Dirigenti dell'Ente, e che sarà affidata alla diretta responsabilità dell'Amministratore Unico;

6. di confermare parzialmente quanto già disposto nel Decreto dell'allora Amministratore Unico n. 132 del 30/12/2020 e che le strutture dell'Agenzia opereranno secondo quanto di seguito specificato:

per gli edifici a totale proprietà pubblica, in Autogestione, in via preliminare gli uffici dell'Agenzia provvedono:

i. ad individuare e definire omogenei lotti di fabbricati, secondo una puntuale analisi di dislocazione delle costruzioni nel territorio di riferimento dell'Agenzia, che nell'insieme ricomprendano tutto il patrimonio immobiliare dell'Agenzia al netto dei fabbricati che col primo "Avviso" sono già stati interessati da una proposta tecnico ed economica approvata dall'Agenzia con DAU n. 35 del 21/04/2022;

ii. a determinare i lotti di intervento, che dovranno riguardare più edifici con impianti centralizzati o autonomi, secondo la consistenza e numerosità indicata nell'allegato al presente decreto;

iii. per ogni lotto come sopra individuato:

- a. predisporre un preliminare sondaggio del mercato alla ricerca di soggetti privati interessati ad avviare iniziative private ai sensi dell'art. 183 co. 15 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., che dovranno ricomprendere interventi su non meno del 50% delle unità immobiliari appartenenti ad un medesimo lotto;

e ad avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza di interesse da parte di qualificati operatori economici, alla presentazione di proposte di PPP (partenariato pubblico - privato), ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, nelle forme di cui 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 degli edifici del patrimonio di ARCA Puglia Centrale e/o dalla stessa gestito ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77, nonché delle modifiche introdotte dal Decreto Legge 17 maggio 2022 n. 50.

L'operazione di PPP dovrà trasferire in capo al singolo partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:

i. rischio di progettazione e 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;

ii. 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.

Le proposte, da formularsi in una fase successiva, su un numero di unità abitative non inferiore al 50% di quelle appartenenti ad un medesimo lotto, 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 ss.mm.ii. e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione (tutti o parte di quelli che compongono i singoli lotti, secondo una valutazione effettuato dall'Operatore Economico), la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario.

Gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 convertito con modificazioni con la Legge n. 77/2020 ("Superbonus" al 110%) e contemplare la disponibilità e la capacità dell'operatore ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, che deve essere intesa con la clausola pro soluto, o garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato.

Gli interventi di investimento saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la riqualificazione degli impianti termici e la sostituzione degli infissi secondo quanto richiesto al citato art. 119 del D.L. n. 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Dovranno essere altresì ricompresi interventi di rigenerazione urbana, il cui costo, ancorché escluso dai benefici fiscali previsti delle leggi innanzi richiamate, siano evidenziati negli elaborati di progetto come "interventi non incentivabili eseguiti a cura e onere dell'Operatore Economico"; gli stessi, peraltro, dovranno trovare copertura nel quadro economico di progetto ed essere espressamente previsti nel piano economico e finanziario (PEF) al fine di valutare a sostenibilità dell'intervento proposto.

Dovrà essere prevista, inoltre, la facoltà per l'Agenzia di negoziare con l'Operatore Economico l'inserimento di ulteriori interventi da porre a carico degli stessi - nei limiti di sostenibilità del PEF - anche se non riconducibili a interventi ammessi al beneficio dei bonus fiscali.

l'ARCA Puglia Centrale si riserva la nomina sia del Direttore lavori sia del Collaudatore.

7. **di inviare** il presente provvedimento al Direttore, ai Dirigenti dell'Agenzia, al Collegio dei Sindaci, all'O.I.V;

8. **di inviare** il presente provvedimento alla Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica – Sezione Politiche Abitative, ai Sindaci del territorio di competenza dell'Agenzia, alle OO.SS. degli Inquilini, alle OO.SS. Confederali, alla R.S.U. aziendale, agli Ordini Professionali Territoriali, alle strutture associative territoriali di Confindustria ed ANCE;

9. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo al fine di avviare tempestivamente le procedure previste dalla disciplina di legge.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Pietro Augusto De Nicolo

(FIRMA DIGITALE)

**Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell' art. 20 D.lgs. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell' Arca Puglia Centrale.**