

**Direzione Generale**

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N.....67..... DEL 03/03/2024.....**

**OGGETTO:** Proposta ex art. 183, c. 15 del D.Lgs. 50/2016 concernente l'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER Provincia di Roma

**IL DIRETTORE GENERALE**

**VISTI:**

- La Legge regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica"
- Lo Statuto dell'Ater della Provincia di Roma approvato con D.G.R. Lazio n. 380 del 25.03.2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche e aggiornamenti;
- Il Regolamento per l'assetto organizzativo dell'Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e verifica dell'attività del dirigenti, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31.01.2017
- Il Regolamento di contabilità, approvato con C.d.A con delibera n. 1/6 del 30 marzo 2005 ed in particolare l'art. 26 che definisce gli organo competenti all'assunzione di spese;
- La Delibera Commissariale n. 27 del 29.10.2019 con la quale il Commissario Straordinario ha conferito l'incarico di Direttore Generale al Dott. Luigi Bussi

**PREMESSO CHE**

- Il Commissario Straordinario dell'ATER della Provincia di Roma, con Delibera n. 8 del 07.07.2020 ha previsto un Programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma – artt. 119 e ss. del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (convertito dalla L. 17 luglio 2020, n. 77);
- L'ATER Provincia di Roma, in esecuzione della suddetta Delibera, in data 30.07.2020 ha pubblicato sul proprio sito web istituzionale un avviso concernente un'"Indagine di mercato finalizzata alla ricerca di operatori economici per l'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER provincia di Roma ai sensi dell'art 183 comma 15 D.Lgs 50/16", finalizzata ad avviare il miglioramento degli edifici di proprietà da un punto vista energetico e rischio sismico del proprio patrimonio utilizzando principalmente strumenti normativi che, in linea generale, non comportino esborsi economici per l'Azienda.

- Tale avviso prevede che gli operatori economici in possesso della certificazione Esco, ai sensi della UNI CEI 11352 (o imprese che operino in ATI con le ESCO), possano presentare una propria Manifestazione di interesse proponendo un progetto di fattibilità tecnico – economico che, qualora ritenuto conveniente dall’Azienda ATER Provincia di Roma, consentirà di ottenere la qualifica di promotore (ai sensi dell’art. 183 D.lgs 50/16) e verranno posti a base di gara per il futuro affidamento dei lavori di ristrutturazione e successiva gestione.
- L’avviso prevede altresì che: a) il piano economico-finanziario dovrà sostenersi principalmente attraverso il ricorso all’Ecobonus e Sisma bonus e che l’Azienda non finanzia direttamente gli interventi; b) gli interventi, oltre a perseguire il fine dell’efficientamento energetico, dovranno essere tesi a consegnare a fine lavori un fabbricato sicuro e conforme alle vigenti normative (elettriche, prevenzione incendi, gas, e sismico etc); c) i progetti di fattibilità tecnico – economici dovranno essere redatti per tutti i fabbricati ove sono ubicati appartamenti di proprietà dell’Azienda ATER Provincia di Roma (allegato all’avviso) e dovranno evidenziare eventuali difformità normative nelle materie sopra riportate oltreché esborsi economici per porre loro rimedio; d) l’Azienda intende intervenire sui fabbricati in piena proprietà dell’ATER Provincia di Roma;
- Nel medesimo avviso è, altresì auspicato che le proposte siano accompagnate dall’uso dei metodi e degli strumenti elettronici introdotti dall’art. 23, comma 13 del D.Lgs. 50/2016 (Building Information Modeling - BIM)

#### **CONSIDERATO CHE**

- A seguito dell’avviso pubblico, l’ATER Provincia di Roma ha ricevuto n. 9 proposte, sottoponendole a valutazione;
- Tra le Proposte valutate alcune non hanno previsto gli interventi per l’efficientamento energetico e miglioramento sismico per tutti i Comuni elencati nell’Allegato così come richiesto nell’Avviso, altre sono risultate incomplete rispetto alle richieste minime precisate nell’Avviso quindi non rispondenti alle finalità dell’Azienda;
- L’Ater Provincia di Roma ha sottoposto a valutazione soltanto la proposta che è risultata possedere tutti i requisiti minimi previsti nell’Avviso medesimo e maggiormente corrispondente all’interesse pubblico sotteso all’avvio dell’indagine di mercato;
- In particolare, il predetto interesse pubblico corrisponde alla migliore soddisfazione degli obiettivi istituzionali di ATER Provincia di Roma (gestione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica) e dalla volontà della stessa di realizzare interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare in coerenza con gli obiettivi delle disposizioni di legge mirate a superare la crisi economica collegata alla pandemia COVID 19 ovvero “incentivare gli investimenti pubblici nel settore delle infrastrutture e dei servizi pubblici, nonché al fine di far fronte alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento e dell’emergenza sanitaria globale del COVID-19”, utilizzando quegli strumenti precipuamente messi a disposizione dalla Legislazione nazionale per fronteggiare la crisi economica e rilanciare la PA.
- La proposta sottoposta a valutazione di fattibilità tecnica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa recante “Proposta di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell’Ater Provincia di Roma ai sensi dell’art. 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016” è stata presentata dal costituendo RTI composto da: Free Energy Saving (Mandataria); Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster S.r.l. (Mandanti);

- La proposta di finanza di progetto ai sensi del combinato disposto degli artt. 183, comma 15 e 179, comma 3, del Codice è corredata dalla seguente documentazione:
  1. Relazione Illustrativa Generale e Studio di Fattibilità Ambientale
  2. Relazione Tecnica
  3. Elaborati grafici del progetto tecnico e relativi Allegati
  4. Piano Economico Finanziario
  5. Prime Indicazioni per la Sicurezza
  6. Capitolato tecnico degli interventi
  7. Capitolato Prestazionale
  8. Cronoprogramma dei lavori
  9. Piano di Manutenzione e dei servizi
  10. Bozza di Convenzione e matrice dei rischi
  11. Autodichiarazione, relativa al possesso dei requisiti del concessionario di cui al comma 8 dell'art 183 del DLgs 50/2016
  12. Autodichiarazione di ciascun componente del RTI, relativa al possesso dei requisiti di ordine generale, e segnatamente di cui all'art. 80 del DLgs 50/2016.
  
- Tale Proposta, in linea generale, prevede:
  - a. la redazione del progetto tecnico elaborato secondo i metodi e gli strumenti elettronici introdotti dall'art. 23, comma 13 del D.Lgs. 50/2016 (Building Information Modeling - BIM);
  - b. l'esecuzione degli interventi previsti secondo le modalità indicate dalla bozza di contratto di concessione;
  - c. la fruizione delle agevolazioni c.d. "Ecobonus" e "Sismabonus" secondo le modalità ("Superbonus") introdotte dal c.d. "Decreto Rilancio" (DL 19 maggio 2020, n.34), come successivamente modificate in sede di conversione in legge (Legge di Conversione 17 luglio 2020, n. 77), consistenti in detrazioni fiscali pari al 110% degli importi dei lavori agevolabili;
  - d. il monitoraggio e il reporting sull'andamento della Concessione.
  - e. i costi relativi alla progettazione, realizzazione e gestione del Progetto, integralmente sostenuti dal Concessionario senza oneri e anticipazioni a carico del Concedente;
  - f. normativa e regime fiscale (anche in relazione alle agevolazioni "Superbonus") come in vigore alla data di presentazione della Proposta, con particolare riferimento anche a decreti/circolari applicativi e/o emendamenti;
  - g. ammissibilità dei costi degli interventi agevolabili proposti al c.d. "Superbonus", cioè tutti gli interventi agevolabili proposti presentano importi al disotto della spesa ammissibile;
  - h. spesa annuale energetica post-interventi degli inquilini delle singole unità immobiliari ridotta, rispetto alla situazione ante operam;

Tutto ciò premesso e considerato

#### **DETERMINA**

1. Di prendere atto della proposta presentata, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., da parte del promotore privato rappresentato dal costituendo RTI

composto da; Free Energy Saving (Mandataria); Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster S.r.l. (Mandanti);

2. Di approvare la proposta di Finanza di progetto presentata dal suddetto Soggetto Proponente ai sensi dell'art. 183 - comma 15 del D.Lgs 50/2016 diretta all'affidamento della concessione per "L'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'Ater Provincia di Roma ai sensi dell'art. 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016"

3. Di dichiarare fattibile e di pubblico interesse per l'Azienda ATER Provincia di Roma, la proposta in project financing, ex art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., con oneri a carico del concessionario denominata "Proposta per l'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'Ater Provincia di Roma ai sensi dell'art. 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016", presentato dal proponente costituendo RTI composto da: Free Energy Saving (Mandataria); Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster S.r.l. (Mandanti) in quanto la stessa, con la realizzazione degli interventi previsti, consentirà un miglioramento degli edifici di proprietà da un punto vista energetico e rischio sismico del proprio patrimonio;

4. Di richiedere e autorizzare sin d'ora il soggetto Promotore ad estendere ove necessario, per la successiva fase di gara, la partecipazione al raggruppamento anche ad un soggetto esecutore e/o gestore al quale sono attribuiti i diritti e le prerogative del soggetto promotore, considerata la complessità dell'iniziativa, gli importi della procedura, la vastità del patrimonio da valorizzare, le tempistiche esecutive connesse all'utilizzo delle agevolazioni "Superbonus" nonché l'unicità del soggetto aggiudicatario.

5. Di richiedere e autorizzare la suddivisione delle attività esecutive in zone di intervento, pur mantenendo l'unicità dell'affidamento, al fine di razionalizzare, efficientare, semplificare e agevolare la realizzazione, la rendicontazione e la gestione delle attività oggetto di proposta. Ciò in considerazione della complessità dell'intervento, degli importi oggetto di proposta, della vastità territoriale, nonché delle stringenti tempistiche legate all'attuazione della normativa vigente in tema di agevolazioni "Superbonus".

6. Di procedere all'avvio della procedura di gara eseguendo tutti gli adempimenti necessari ivi incluso l'invio al Promotore della presente determinazione direttoriale con la quale acquisisce il diritto di prelazione nella successiva fase di gara.

7. Di dar corso alla procedura di finanza di progetto secondo le modalità di cui all'art.183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e dunque di procedere all'espletamento di gara mediante procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per la selezione del concessionario attribuendo al Promotore il diritto di prelazione in ordine all'aggiudicazione della gara.



Il Direttore Generale  
Dott. Luigi Bussi