



## ARCA Puglia Centrale

### DECRETO dell' Amministratore Unico N. 132 DEL 30-12-2020

**OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO PER L'AGENZIA AI FINI DELL'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 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;
- con Delibera di G.R. n. 2058 del 23 novembre 2015 e successivo Decreto Presidenziale n. 9 del 13 gennaio 2016 è stato nominato il dott. Giuseppe Zichella quale Amministratore Unico dell’Arca Puglia Centrale;
- con verbale del 1 febbraio 2016 si è proceduto all’insediamento dell’Amministratore Unico;
- 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.

#### 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, costituiti 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:

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

**Ritenuto all'uopo necessario** fornire alle strutture dell'ARCA Puglia Centrale delle LINEE DI INDIRIZZO come appresso specificato:

- 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, sentiti i Dirigenti dell'Ente, potrà disporre la costituzione di uno o più nuclei multidisciplinari, per la gestione del "Superbonus", da affidare alla diretta responsabilità di figure apicali;

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

- per i fabbricati in regime condominiale nei quali l'ARCA Puglia Centrale mantiene la proprietà degli alloggi per **una quota di minoranza ovvero inferiore a 500/1000 (diconsi cinquecento/millesimi)**, la volontà dell'Agenzia, anticipata in questa sede e da esprimere in assemblea dei condòmini nelle forme di legge, è quella di aderire con voto favorevole agli interventi indirizzati ad usufruire della disciplina di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 convertito con la Legge n. 77/2020;
- per i fabbricati in regime condominiale nei quali l'ARCA Puglia Centrale mantiene la proprietà degli alloggi per **una quota di maggioranza ovvero superiore a 500/1000 (diconsi cinquecento/millesimi)**, al fine di garantire i principi di trasparenza e di concorrenza, gli amministratori di condominio, nominati ai sensi di legge, acquisiscono più proposte di operatori economici per interventi edilizi diretti ad usufruire i benefici di legge di cui agli artt. 119 e 121 del DL n. 34/2020 convertito con la Legge n. 77/2020 da trasmettere agli Uffici dell'Agenzia. Il ricevimento delle proposte non comporterà l'assunzione di alcun vincolo o impegno a carico del condominio o dell'Agenzia. Le proposte dovranno prevedere idonee forme di cessione del credito pro soluto e/o di sconto in fattura e comunque la piena neutralità dell'intervento in capo al condominio, in misura corrispondente all'intero valore dell'intervento proposto. Le proposte dovranno prevedere l'assunzione a carico degli operatori economici degli oneri inerenti l'esecuzione degli interventi e degli adempimenti ad essi funzionali. I proponenti dovranno anche prestare idonee garanzie per il positivo esito degli interventi e il regolare ottenimento dei benefici fiscali. Le proposte pervenute verranno sottoposte alla valutazione e all'approvazione

delle assemblee di condominio, che, previo confronto, sceglieranno il proponente cui affidare l'incarico. Tali proposte saranno accompagnate da una relazione che verrà predisposta precedentemente alla realizzazione dell'assemblea a cura dell'amministratore.

Sarà accordata preferenza alle proposte che valorizzano maggiormente gli interessi del condominio. Per valorizzazione degli interessi del condominio si intendono le proposte che, al mantenimento della totale neutralità dei costi per il condominio, meglio soddisfano:

- l'interesse a realizzare il maggior numero di interventi incentivati;
- l'equilibrio tra il raggiungimento delle finalità previste dalla Legge e il conseguimento del pieno decoro edilizio e della piena sicurezza del fabbricato, con interventi migliorativi sull'involucro;
- l'interesse a conseguire la riduzione dei costi e degli oneri di gestione e di manutenzione successivi;
- l'interesse ad una esecuzione più agevole e tempestiva;
- l'interesse a conseguire altre forniture, servizi o utilità utili per il condominio ed il contesto socio ambientale in cui risulta inserito l'edificio.

Verranno preferite soluzioni progettuali in grado di risolvere – attraverso interventi comunque ammissibili al bonus – quanti più problemi possibili dell'immobile.

I rappresentanti delle imprese selezionate saranno invitati a presentare il proprio progetto in assemblea.

Nel caso di mancato affidamento da parte dell'assemblea i proponenti non avranno nulla a che pretendere dal condominio e dall'ARCA Puglia Centrale, nemmeno a titolo di rimborso delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte.

Nel caso di soggetti affidatari di più interventi, ARCA Puglia Centrale si riserva di definire modalità specifiche di monitoraggio congiunto dell'andamento delle esecuzioni.

- **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 logistica delle costruzioni nel territorio di riferimento dell'Agenzia;

ii. a dare priorità ad interventi nei Comuni per i quali sono state sottoscritte le Convenzioni per la definizione e il trasferimento all'ARCA Puglia Centrale di Bari della titolarità delle aree sulle quali sono edificati i fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica e che hanno definito, anche attraverso Protocolli con l'Agenzia, modalità e tempi degli accertamenti e del rilascio delle dichiarazioni richieste dalla disciplina "Superbonus" a cura dello Sportello Unico per l'Edilizia, o ufficio analogo secondo l'autonoma articolazione delle strutture di ciascun Ente Locale, per gli edifici a totale proprietà di ARCA Puglia Centrale interessati da interventi ai fini del cd. "Superbonus";

iii. a determinare la numerosità dei lotti di intervento, che potranno riguardare più edifici con impianti centralizzati o autonomi, comprendente un minimo di n. 10 edifici e sino a un massimo di n. 50 edifici;

iv. per ogni lotto come sopra individuato:

§ predisporre sommaria analisi dell'oggetto dei futuri interventi;

§ acquisire la documentazione agli archivi dell'Agenzia;

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.

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

- 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;
- 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, 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;

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. l'ARCA Puglia Centrale ricerca partners privati in grado di provvedere alla presentazione di proposte operative finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio dell'Agenzia e/o da essa 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;
3. 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";
4. l'operazione "Superbonus" in ARCA Puglia Centrale per il triennio 2021-2023 è considerata 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. il Direttore, sentiti i Dirigenti dell'Ente, potrà disporre la costituzione di uno o più nuclei multidisciplinari, per la gestione del "Superbonus", da affidare alla diretta responsabilità di figure apicali;

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

- per i fabbricati in regime condominiale nei quali l'ARCA Puglia Centrale mantiene la proprietà degli alloggi per una **quota di minoranza ovvero inferiore a 500/1000 (diconsi cinquecento/millesimi)**, la volontà dell'Agenzia, anticipata in questa sede e da esprimere in assemblea dei condòmini nelle forme di legge, è quella di aderire con voto favorevole agli interventi indirizzati ad usufruire della disciplina di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 convertito con la Legge n. 77/2020;

- per i fabbricati in regime condominiale nei quali l'ARCA Puglia Centrale mantiene la proprietà degli alloggi per una **quota di maggioranza ovvero superiore a 500/1000 (diconsi cinquecento/millesimi)**, al fine di garantire i principi di trasparenza e di concorrenza, gli amministratori di condominio, nominati ai sensi di legge, acquisiscono più proposte di operatori economici per interventi edilizi diretti ad usufruire i benefici di legge di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 convertito con la Legge n. 77/2020 da trasmettere agli Uffici dell'Agenzia. Il ricevimento delle proposte non comporterà l'assunzione di alcun vincolo o impegno a carico del condominio o dell'Agenzia. Le proposte dovranno prevedere idonee forme di cessione del credito pro soluto e/o di sconto in fattura e comunque la piena neutralità dell'intervento in capo al condominio, in misura corrispondente all'intero valore dell'intervento proposto. Le proposte dovranno prevedere l'assunzione a carico degli operatori economici degli oneri inerenti l'esecuzione degli interventi e degli adempimenti ad essi funzionali. I proponenti dovranno anche prestare idonee garanzie per il positivo esito degli interventi e il regolare ottenimento dei benefici fiscali. Le proposte pervenute verranno sottoposte alla valutazione e all'approvazione delle assemblee di condominio, che, previo confronto, sceglieranno il proponente cui affidare l'incarico. Tali proposte saranno accompagnate da una relazione che verrà predisposta precedentemente alla realizzazione dell'assemblea a cura dell'amministratore.

Sarà accordata preferenza alle proposte che valorizzano maggiormente gli interessi del condominio. Per valorizzazione degli interessi del condominio si intendono le proposte che, al mantenimento della totale neutralità dei costi per il condominio, meglio soddisfano:

- l'interesse a realizzare il maggior numero di interventi incentivati;
- l'equilibrio tra il raggiungimento delle finalità previste dalla Legge e il conseguimento del pieno decoro edilizio e della piena sicurezza del fabbricato, con interventi migliorativi sull'involucro;
- l'interesse a conseguire la riduzione dei costi e degli oneri di gestione e di manutenzione successivi;
- l'interesse ad una esecuzione più agevole e tempestiva;
- l'interesse a conseguire altre forniture, servizi o utilità utili per il condominio ed il contesto socio ambientale in cui risulta inserito l'edificio.

Verranno preferite soluzioni progettuali in grado di risolvere – attraverso interventi comunque ammissibili al bonus – quanti più problemi possibili dell'immobile.

I rappresentanti delle imprese selezionate saranno invitati a presentare il proprio progetto in assemblea.

Nel caso di mancato affidamento da parte dell'assemblea i proponenti non avranno nulla a che pretendere dal condominio e dall'ARCA Puglia Centrale, nemmeno a titolo di rimborso delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte.

Nel caso di soggetti affidatari di più interventi, ARCA Puglia Centrale si riserva di definire modalità specifiche di monitoraggio congiunto dell'andamento delle esecuzioni.

- **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 edifici secondo una puntuale analisi di dislocazione logistica delle costruzioni nel territorio di riferimento dell’Agenzia;

ii. a dare priorità ad interventi nei Comuni per i quali sono state sottoscritte le Convenzioni per la definizione e il trasferimento all’ARCA Puglia Centrale della titolarità delle aree sulle quali sono edificati i fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica e che hanno definito, anche attraverso Protocolli con l’Agenzia, modalità e tempi degli accertamenti e del rilascio delle dichiarazioni richieste dalla disciplina “Superbonus” a cura dello Sportello Unico per l’Edilizia, o ufficio analogo secondo l’autonoma articolazione delle strutture di ciascun Ente Locale, per gli edifici a totale proprietà di ARCA Puglia Centrale interessati da interventi ai fini del cd. “Superbonus”;

iii. a determinare la numerosità dei lotti di intervento, che potranno riguardare più edifici con impianti centralizzati o autonomi, comprendente un minimo di n. 10 edifici e sino a un massimo di n. 50 edifici;

iv. per ogni lotto come sopra individuato:

§ predisporre sommaria analisi dell’oggetto dei futuri interventi;

§ acquisire la documentazione agli archivi dell’Agenzia.

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 dl 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77.

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

- 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;
- 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, 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;

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

L'indagine esplorativa sarà avviata tramite avviso pubblico ed esclusivamente finalizzata alla ricezione, da parte di l'ARCA Puglia Centrale, di eventuali manifestazioni di interesse, con la conseguenza che l'avviso stesso non assumerà alcuna valenza vincolante per l'Agenzia, 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 dell'Agenzia. In tale prospettiva, resta inteso che le manifestazioni d'interesse che perverranno all'Agenzia 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

L'ARCA Puglia Centrale inviterà ogni qualificato operatore interessato a manifestare la disponibilità a formulare all'Agenzia una proposta di partenariato pubblico privato (PPP) nelle forme di cui all'art. 183, cc. 15 e 16, del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss. mm. e ii., con diritto di prelazione in favore del "promotore" con i contenuti e le modalità descritte in premessa;

L'avviso sarà esclusivamente finalizzato alla ricezione da parte di l'ARCA Puglia Centrale dell'interesse alla presentazione di una proposta di iniziativa privata con le caratteristiche sopra descritte, con la conseguenza che l'avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per l'Agenzia. Pertanto, a fronte della presentazione nei termini delineati dall'avviso pubblico ad individuare manifestazione di interesse, l'Agenzia assumerà le determinazioni di propria competenza anche finalizzate alla valutazione di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto l'ARCA Puglia Centrale la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo all'operatore economico;

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

7. 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;

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

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Dott. Giuseppe Zichella

---

(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.**