



**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica Regionale
DISTRETTO DI COSENZA**

Viale Crati c/da Vaghiolise, 87100 – Cosenza Tel. 0984.1860078 - 0984.1860698

Pec: aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it

SERVIZIO TECNICO

Avviso indagine di mercato concernente il ricevimento, da parte di operatori economici, di proposte operative, da strutturare mediante il ricorso alle forme del PPP (Partenariato Pubblico - Privato), anche con riferimento alla procedura di Locazione Finanziaria, finalizzate alla realizzazione di interventi di “efficientamento energetico” e di “adeguamento sismico” riferiti al patrimonio di E.R.P. di proprietà e/o gestito da ATERP Calabria, ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con Legge 17.07.2020 n. 77.

**Lotto CS16
Comune di Cetraro
RELAZIONE**

LEGGE: DL 34/2020 COME MODIFICATO CON LA LEGGE 77/2020.

OGGETTO: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI N°8 EDIFICI CON N° 43 ALLOGGI SITI IN VIA S. MARIA DI MARE, VIA D. FAINI E VIA MARINELLA

COMUNE: CETRARO (CS)

IMPORTO: EURO 4.750.080,50

Indice

PREMESSA	3
FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTO	4
STATO DEI LUOGHI	6
IPOTESI PROGETTUALE	7
STIMA ECONOMICA SOMMARIA	7

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Al fine di realizzare una riqualificazione del proprio patrimonio edilizio attraverso gli incentivi stabiliti nella norma in oggetto richiamata, l'Aterp Calabria, con Decreto Commissariale n. 68 del 04.09.2020, ha approvato un "Avviso Pubblico Esplorativo concernente il ricevimento, da parte di operatori economici, di una Manifestazione d'Interesse alla successiva presentazione di Proposte Operative, da strutturare mediante il ricorso alle forme del PPP (Partenariato Pubblico - Privato), anche con riferimento alla Procedura di Locazione Finanziaria, finalizzate alla realizzazione di interventi di "Efficientamento Energetico" e di "Adeguamento Sismico" riferiti al Patrimonio di E.R.P. di proprietà e/o gestito da ATERP Calabria, ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con Legge 17.07.2020 n. 77".

Con successivo Decreto Commissariale n. 80 del 06.10.2020, è stata prevista una riapertura dei termini dell'Avviso Pubblico Esplorativo dalla data di scadenza del 05.10.2020 fino alla data del 26.10.2020;

A tal proposito pertanto questa Azienda, a seguito dei riscontri pervenuti, intende, mediante la presentazione di Proposte Operative, avviare un ampio piano di Riqualificazione, Efficientamento Energetico ed Adeguamento/Miglioramento Sismico su un cospicuo numero di Edifici di proprietà e/o gestiti ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, il c/d "Superbonus110%", utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del D.L. n. 34/2020 così come modificato con la L. n. 77/2020 e s.m.i.

Le linee di indirizzo in merito all'argomento in parola, ossia:

- a) le proposte, da formularsi, avranno i contenuti descritti agli art. 180 e segg. ed in particolare all'art. 183 cc. 15 e 16 del d.lgs. 50/2016 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;
- b) gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del DL 34/2020 convertito con modificazioni con la Legge 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 o garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
- c) gli interventi di investimento, anche mediante eventuale ricorso a locazione finanziaria, saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed, eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto al citato art. 119 del DL 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio;

A tale scopo l'ATERP Calabria ha individuato il lotto di intervento (Fig.1) di cui alla presente relazione.

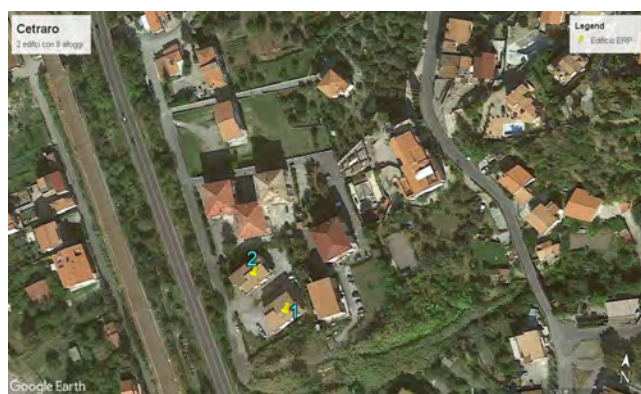


Figure 1, 2 e 3- Individuazione del lotto d'intervento

FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTO

Il lotto proposto riguarda un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica realizzato in via S. Maria di mare, via D. Faini e via Marinella siti nel comune di Cetraro, in attuazione rispettivamente della legge n. 60/1963, della legge n. 865/1971 e della legge n. 705/1982 e comprende un totale di otto edifici.

Gli edifici contrassegnati con i numeri 1 e 2 fanno parte del complesso edilizio localizzato in via S. Maria di mare civici n. 9 e 10, e si sviluppano su tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ad uso magazzini e i due piani superiori adibiti ad abitazione e costituiti da due alloggi per piano, per un totale di 4 alloggi ciascuno.

Gli edifici contrassegnati con i numeri 3, 4 e 5 sono ubicati in via Faini civici n. 15, 17 e 18, e si sviluppano su quattro piani fuori terra, anch'essi presentano il piano terra destinato ad uso cantinole e gli alloggi sono distribuiti sui piani superiori, per un totale di 6 alloggi ciascuno.

Gli edifici contrassegnati con i nn. 6, 7 e 8 sono situati in via Marinella civici n. 28, 30 e 32 e sono caratterizzati da ingressi agli alloggi su piani sfalsati su rampe diverse della scala comune, un solo lato del corpo di fabbrica a piano terra è destinata ad uso cantinole. Gli

edifici nn. 6 e 7 comprendono un totale di 6 alloggi a differenza dell'edificio n. 8 che comprende un totale di 5 alloggi.

La tipologia costruttiva degli edifici è realizzata con struttura in c.a., solai in latero cemento e tamponatura presumibilmente a cassa vuota in laterizi. La copertura si presenta in c.a. a falde con tegole.

Gli infissi esterni sono per lo più a vetro singolo con telaio metallico o in legno e con tapparelle in P.V.C. All'interno di ogni alloggio è presente un impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore murale a gas e sistema di distribuzione del tipo a collettore con radiatori.



Figure 4 e 5- Complessi edilizi oggetto di intervento

n.	FABBRICATO lotto n.	TIPOLOGIA EDIFICIO	N. alloggi
1	3703	T29	4
2	3703	T29	4
3	01049A	T7.1	6
4	01049A	T8.2a	6
5	01050B	T8.1	6
6	7016	T32	6
7	7016	T32	6
8	7016	T32.1	5
			43

Tabella 1 Identificazione catastale degli edifici

STATO DEI LUOGHI

Gli edifici si presentano in discreto stato di conservazione e sono evidenti i segni del tempo, con naturale decadimento prestazionale dei componenti costituenti l'involucro edilizio opaco e vetrato, è inoltre visibile in più punti la vetustà intrinseca nel materiale costituente cornicioni e corpi aggettanti in genere, oltre alle opere da lattoniere per lo smaltimento delle acque meteoriche.

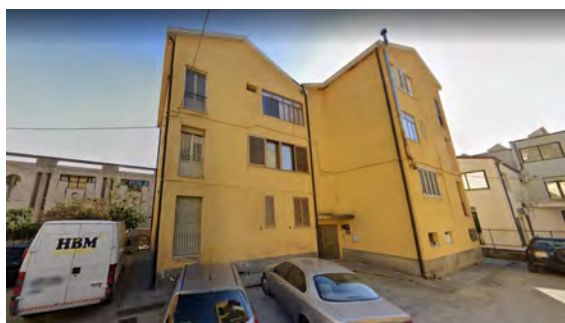


Figure 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 - Edifici oggetto di intervento

IPOTESI PROGETTUALE

La soluzione progettuale dovrà prevedere:

- interventi di riqualificazione energetica sull'involucro edilizio, strutture opache verticali (cappotto termico) e copertura, previo eventuale risanamento delle parti ammalorate e delle strutture;
- la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati, ivi comprese le soglie;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici, e del relativo sistema di accumulo, a servizio delle parti comuni dell'edificio;
- la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale;
- l'installazione di impianti solari termici a servizio delle singole unità immobiliari;
- l'installazione di sistemi di *building automation*.

STIMA ECONOMICA SOMMARIA

L'importo complessivo dell'intervento per il lotto in esame viene stimato in Euro 4.750.080,50, comprensivo sia della componente lavori che delle relative spese tecniche.

Sono di seguito dettagliate, per quanto attiene le lavorazioni ipotizzate, gli importi sommari determinati in sede di analisi della fattibilità tecnico-economica dell'opera:

INTERVENTO TRAINANTE	INTERVENTO TRAINATO						TOTALE
ISOLAMENTO TERMICO SUP. OPACHE	INFISSI ESTERNI	SOSTITUZIONE IMPIANTO CLIMATIZZ. INVERNALE	IMPIANTO SOLARE TERMICO	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	SISTEMA DI ACCUMULO FV	SISTEMI BUILDING AUTOMATION	
STIMA COSTO	STIMA COSTO	STIMA COSTO	STIMA COSTO	STIMA COSTO	STIMA COSTO	STIMA COSTO	
1.874.004,78 €	708.500,00 €	731.000,00 €	258.000,00 €	288.000,00 €	56.000,00 €	215.000,00 €	4.130.504,78 €

Tabella 2 Importo sommario degli interventi