



# Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

Via I. Garbini,78/A - 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax.761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568 – info@atervt.it - aterviterbo@pec.it

## INFORMAZIONI GENERALI

### **INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E CONSOLIDAMENTO SISMICO AI SENSI DEL D.L. 34/2020, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE CON LA LEGGE 17/07/2020 N. 77, (C.D. SUPERBONUS) SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'ATER DI VITERBO**

#### **1. PREMESSE**

In attuazione alla Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020, esecutiva ai sensi di Legge, l'A.T.E.R. di Viterbo (nel seguito "Ente") ha pubblicato manifestazione di interesse per avviare più interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, previsti nel quadro della normativa di cui all'art. 119 del D.L. 34/20 convertito in Legge n. 77/2020 – c.d. "Superbonus 110%", da realizzarsi in edifici di edilizia residenziale pubblica in piena proprietà dell'Ente, siti in Viterbo e Provincia, mediante trasferimento al 'Promotore' dei benefici fiscali di cui al citato decreto a fronte di sconto in fattura.

In caso di immobile in proprietà parziale, invece, l'Ente ha interesse a disciplinare, in modo unitario, i rapporti con i singoli organi condominiali. A tal fine, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, dettati dalla normativa europea e dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n.50/16 e s.m.i. nel seguito "Codice"), l'Ente pubblica le presenti informazioni di carattere generale, al solo scopo di **fornire agli amministratori di condominio indicazioni preliminari per la presentazione di proposte coerenti con il quadro normativo e le esigenze dell'Ente medesimo, differenziando le procedure relative ai condomini a maggioranza millesimale ATER da quelli a maggioranza privata.**

#### **2. FINALITÀ**

In considerazione della natura di Ente Pubblico Economico strumentale della Regione Lazio, ATER opera secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità, i quali impongono di avanzare secondo procedimenti ad evidenza pubblica.

Si è ritenuto altresì opportuno effettuare una distinzione procedurale tra:

#### **Condomini a maggioranza privata**

- l'Ente e il Condominio devono sottoscrivere apposito protocollo di intenti con cui quest'ultimo si impegna all'osservanza dei principi su citati, esonerando al contempo l'ente da responsabilità diretta nel caso in cui il credito d'imposta non maturi per causa imputabile all'operatore economico o al condominio, con conseguente assunzione integrale del rischio a carico di quest'ultimo;
- il Condominio dovrà assicurare la sussistenza dei requisiti di legge per beneficiare del "superbonus";
- il Condominio dovrà selezionare l'Impresa/ditta esecutrice in possesso dei requisiti generali di moralità e speciali di qualificazione, che l'ATER avrà l'onere di controllare, preferibilmente attingendo agli appositi elenchi degli operatori economici predisposti da ATER;

- il Condominio dovrà nominare l'ufficio di Direzione dei Lavori e/o i tecnici incaricati della progettazione in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalla normativa.

### **Condomini a maggioranza proprietà ATER:**

- l'assemblea delibera di delegare all'Ente l'intero procedimento di richiesta del "superbonus";
- l'ATER assicurare la sussistenza dei requisiti di legge per beneficiare del "superbonus";
- l'ATER seleziona l'Impresa/ditta esecutrice in possesso dei requisiti generali di moralità e speciali di qualificazione tra quelle inserite negli degli operatori economici predisposti dall'Azienda;
- l'ATER nomina l'ufficio di Direzione dei Lavori e/o i tecnici incaricati della progettazione attingendo all'elenco dei professionisti predisposto dall'Azienda.

L'osservanza dei principi di efficacia, economicità ed efficienza è richiesta anche nell'ipotesi in cui i lavori siano stati già deliberati dall'assemblea condominiale, alla data di pubblicazione delle presenti informazioni generali. Di conseguenza, gli amministratori sono tenuti, comunque, alla sottoscrizione del protocollo d'intenti, fornendo all'Ente ogni informazione utile riguardante l'affidamento dei lavori, presentando una relazione scritta, che attesti il possesso dei requisiti generali e speciali in capo alla ditta individuata, ai professionisti selezionati per le funzioni tecniche e lo stato di avanzamento lavori.

L'Ente è onerato di partecipare alle riunioni e assemblee di condominio, per formulare le proprie proposte e valutare eventuali presupposti per agire in sede giurisdizionale.

### **3. DESCRIZIONE DEI LAVORI E DEI SERVIZI PREVISTI**

Gli interventi di riqualificazione, efficientamento energetico e consolidamento sismico, comprendono gli interventi c.d. "trainanti": (es. cappotto e isolamenti termici, sostituzione di impianti di riscaldamento, ecc.) e gli interventi c.d. "trainati": (es. sostituzione delle infissi, ecc....)

Tutti gli interventi dovranno nel loro complesso assicurare almeno il raggiungimento dei requisiti richiesti dal sopra citato Decreto Legge n. 34/2020, al fine di poter beneficiare della detrazione fiscale del 110% dallo stesso introdotta.

A tale scopo, è condizione essenziale per l'affidamento del Contratto, la disponibilità e la capacità dell'operatore economico di garantire all'Ente uno sconto in fattura per un importo pari al 100% del valore delle opere realizzate assoggettabili alle misure di cui al summenzionato Decreto Legge.

La proposta dovrà altresì ricomprendere i servizi di ingegneria e le prestazioni tecniche connesse all'esecuzione dei lavori oltre che la gestione di servizi che l'operatore economico intende svolgere e le modalità correlative di erogazione. Al fine di poter redigere la proposta, agli operatori economici dovrà essere consegnata la documentazione riguardante lo stato di fatto degli edifici e quella inerente le spese sostenute nell'ultimo biennio per i servizi di manutenzione in essere.

I Proponenti potranno inoltre richiedere di effettuare sopralluoghi tecnici presso i fabbricati di interesse. Tutti gli interventi previsti dovranno essere necessariamente condotti con la presenza degli inquilini all'interno degli alloggi.

Possono essere compresi altri interventi di efficientamento energetico, interventi di miglioramento sismico, rifacimento facciate e installazione di impianti fotovoltaici con possibilità di effettuare contestualmente altri interventi incentivabili con percentuali diverse dal 110% ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria, questi ultimi finanziati con i risparmi di gestione.

### **4. ELEMENTI QUALIFICANTI DELLE PROPOSTE DI LAVORI**

Tutte le proposte dovranno rispettare ed essere pienamente compatibili:

- con le tipologie di intervento definite dalla normativa;

- con i massimali di detrazione fiscale riconosciuti dalla normativa di riferimento per ogni singolo specifico intervento, in maniera tale da consentire all'Ente di potersi avvantaggiare in misura piena delle agevolazioni previste;
- con quanto stabilito nei decreti interministeriali e ministeriali in materia e nelle disposizioni applicative adottate dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre gli interventi proposti dovranno rispettare le prescrizioni ed i vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, dalle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004.

## **5. ONERI A CARICO DEGLI OPERATORI ECONOMICI**

Le proposte dovranno necessariamente prevedere la piena assunzione in carico da parte del proponente/ditta individuata, sia in termini operativi che economici, di tutte le attività necessarie al regolare e proficuo compimento dell'intervento nei termini stabiliti dalla Legge, ivi compreso il conseguimento del beneficio fiscale previsto, e in specie delle seguenti attività:

- cura ed onere della predisposizione del progetto necessario alla realizzazione dell'intervento in ogni sua parte o componente;
- cura ed onere di ogni adempimento amministrativo necessario per la realizzazione dell'intervento, tra cui, tra l'altro, il rilascio delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione e l'ottenimento, da parte dei soggetti competenti, del visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione;
- cura ed onere delle A.P.E asseverate previste dal comma 3 dell'articolo 119, ivi compresa la trasmissione per via telematica, all'ENEA, secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello sviluppo economico del 3 agosto 2020;
- cura ed onere delle asseverazioni circa l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, nei termini indicati dai commi 13 e 13 bis dell'articolo 119 della Legge;
- esecuzione dei lavori in proprio o selezione del soggetto cui affidare l'esecuzione dei lavori, facendosi carico di tutti gli oneri diretti ed indiretti conseguenti;
- oneri inerenti agli incarichi di direzione lavori/direzione dell'esecuzione del contratto, di coordinamento della sicurezza, di certificazione degli impianti e di collaudo;
- ogni altra cura o adempimento necessari a dare per correttamente concluso l'intervento e pienamente rispettati i requisiti previsti dalla Legge;
- pieno rispetto delle norme in materia di attività edilizia;
- pieno rispetto delle norme in materia di sicurezza nei cantieri e nei luoghi di lavoro e delle norme in materia di tutela dei lavoratori.

## **6. ASPETTI FINANZIARI E GARANZIE**

Per la parte economica, con riferimento alle opere assoggettabili alla Legge del contributo c.d. "Superbonus 110%", le proposte dovranno prevedere la modalità prevista dall'articolo 121 della legge medesima sotto forma di sconto di valore pari all'intero corrispettivo dovuto.

Con l'affidamento del contratto i soggetti affidatari, in solido tra loro se associati, dovranno assumere a loro carico il costo economico dell'intervento e il rischio dell'intervento per il caso di mancato conseguimento degli obiettivi tecnici stabiliti o del mancato rispetto dei termini temporali o degli adempimenti amministrativi previsti, tali che da loro discenda il mancato riconoscimento della agevolazione fiscale, a tal fine prestando anche espressa garanzia a favore dell'Ente.

I soggetti affidatari dovranno anche garantire con idonee coperture assicurative la responsabilità civile verso terzi, le responsabilità professionali impiegate, la regolare conclusione dell'intervento,

la qualità e la conservazione nel tempo dell'opera realizzata con polizza assicurativa postuma decennale.

Per conseguire l'effetto utile relativo alla detrazione fiscale, l'Ente si riserva la facoltà di richiedere idonei strumenti a garanzia dell'esito degli interventi che verranno realizzati.

## **7. INFORMAZIONI FINALI**

Le presenti Informazioni generali ed eventuali aggiornamenti e altre comunicazioni inerenti sono pubblicate sul sito istituzionale dell'ATER della Provincia di Viterbo <http://www.aterviterbo.it>.

f.to IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Fabrizio Urbani