



REGIONE  
LAZIO

cdp 

agenzia  
Entrate

AT  
ER  
ROMA



*Superbonus 110%*

**al via la riqualificazione energetica dell'ERP regionale**

Roma, 25 marzo 2021

# Introduzione del Commissario Ater Roma



**Intervento del Direttore Generale Ater Roma**



**Intervento del Vice Direttore CDP**



**Intervento dell'Assessore alla Casa Regione**



**Intervento del Direttore Agenzia delle Entrate**



**Intervento del Presidente della Regione Lazio**

# Agenda



01



**Il perimetro del progetto**



02



**L'impatto del progetto**



03



**Il Piano**



04



**L'appalto**



# 1. Il perimetro del progetto: un'opportunità unica da sfruttare per Roma

- **ATER del Comune di Roma ha come missione sociale di offrire assistenza alloggiativa alle classi disagiate**
- **L'ambito territoriale di competenza dell'ATER del Comune di Roma corrisponde al territorio del Comune di Roma;**
- **L'area di distribuzione del patrimonio immobiliare di ATER, una delle più estese di Europa, supera le dimensioni del centro di Milano**



## Numeri

- **Unità immobiliari: 48.000 u.i.** costituite prevalentemente da alloggi destinati all'edilizia sociale e **3.000** immobili a destinazione commerciale.
- **Numero utenti serviti:** circa **140.000** utenti;
- **Valore stimato:** **8 miliardi** di Euro.



## Consistenza patrimoniale

- **Superficie occupata nella città di Roma:** 5.746.000 mq;
- **Superficie di corti, giardini, viali, strade:** 4.822.000 mq;
- **Superficie coperta da circa 2.000 edifici:** 924.000 mq.



## Attività sugli immobili

ATER svolge, sul patrimonio di proprietà o in gestione, **attività di miglioramento ed efficientamento dell'architettura e del design degli immobili** oltre a lavori di edilizia sfruttando le più rinnovate tecnologie.



# 1. Il perimetro del progetto: la seconda più grande azienda europea di ERP

## I numeri di ATER

48.000



Abitazioni

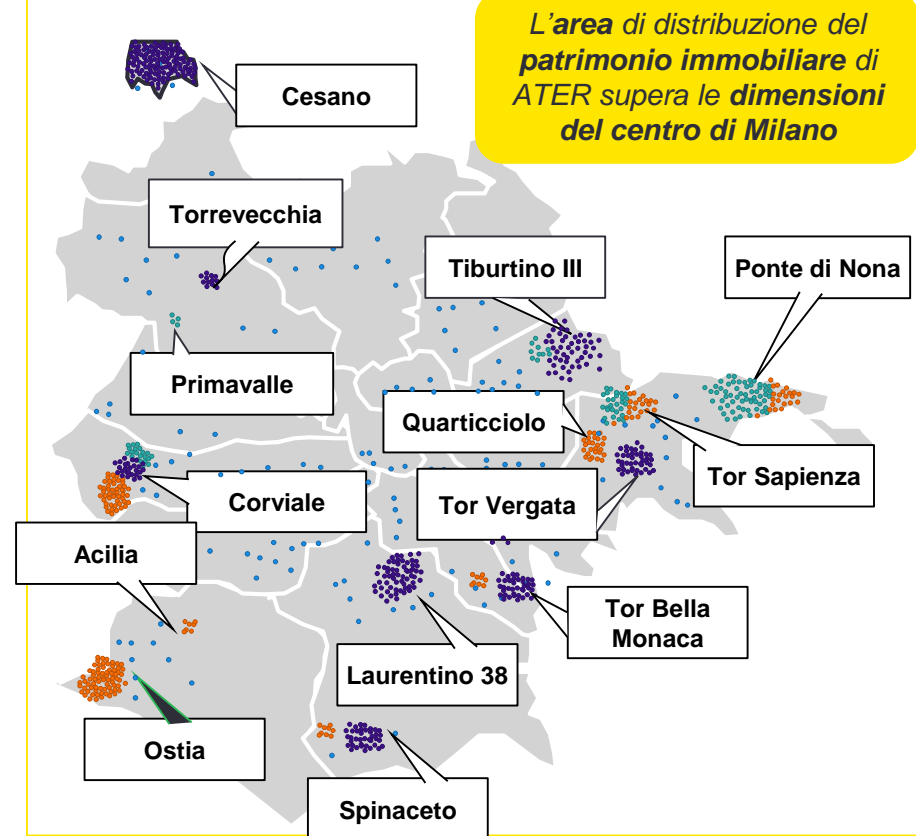
ATER possiede **51.600** tra appartamenti e locali e gestisce circa **150.000** residenti

3.600



Locali commerciali

## ATER sul territorio



Un'azienda pubblica con un grande patrimonio, ma con un forte indebitamento causa ICI e IMU in passato non corrisposte, che oggi ha sanato (da €521 MIO a €150 MIO di debito)

# Agenda



01



**Il perimetro del progetto**



02



**L'impatto del progetto**



03



**Il Piano**



04



**L'appalto**



## 2. L'impatto del progetto



Il Decreto Rilancio ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di alcuni **interventi in ambito di efficienza energetica e riduzione del rischio sismico** (cd Superbonus 110%)



### Chi sono i beneficiari?

- ▶ Condomini e persone fisiche
- ▶ Istituti Autonomi delle Case Popolari (IACP) comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali
- ▶ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa Attività (solo su parti comuni condominiali)



### Quali sono gli interventi?

- ▶ **Interventi trainanti** → (Isolamento termico, sostituzione impianti climatizzazione/riscaldamento, messa in sicurezza antisismica)
- ▶ **Interventi trainati** → Impianti solari fotovoltaici, sostituzione infissi ed altri interventi



### Quando?

- ▶ Dal **01/07/2020 al 30/06/2022** (per i condomini si estende al 31/12/2022 se alla data del 30/06/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo)
- ▶ Per gli IACP, la data è estesa fino al **31/12/2022** (30/06/2023 se alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo)
- ▶ Il Recovery Plan approvato lo scorso 12 gennaio 2021 prevede di allungare la misura per gli IACP al 30/06/2023 e per i condomini fino al 31/12/2022 a prescindere dalla realizzazione di almeno il 60% dei lavori



### Come è fruibile?

- ▶ **Detrazione in 5 anni** del credito d'imposta generato (110%)
- ▶ **Sconto in fattura** fino ad un importo massimo del corrispettivo dovuto dal beneficiario
- ▶ **Cessione del credito** a soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari



## 2. L'impatto del progetto

Da una analisi svolta dallo studio Gabetti su n.463 unità abitative che hanno realizzato interventi di riqualificazione energetica si stima che il risparmio sulla bolletta sia pari a:

 **70%**

Riduzione media della spesa per il riscaldamento a carico del condominio.

 **eco 43%**

Riduzione del fabbisogno energetico.

 **35%**

Riduzione delle emissioni di CO2.

 **30%**

Incremento del valore dell'edificio



Miglioramento della qualità della vita per i proprietari delle u.i.

### Impatto sui condomini ATER\*:

**Riduzione annuale** di circa **€ 2,5 MIO** di spese a carico dei condomini.

**Riduzione annuale** di circa **15 MIO di Kw/h consumate**

**Riduzione annuale** di circa **3,5 MIO di kg di CO2 emessi.**

Incremento del **30%** del valore dell'edificio

Miglioramento della qualità della vita per i proprietari delle u.i.

*\* Si stima di intervenire su ¼ degli alloggi di proprietà Ater Roma*



# Agenda



01



**Il perimetro del progetto**



02



**L'impatto del progetto**



03



**Il Piano**



04



**L'appalto**



## 3. Il Piano



**ATER Roma**, con Delibera Commissariale n. 74 del 30.10.2020, ha approvato il Protocollo d'intesa con **Cassa Depositi e Prestiti («CDP»)** per la collaborazione al progetto di efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'Azienda, accordo in forza del quale:

ATER mediante idonea procedura provvederà a:

1. individuare gli operatore economici, a cui verrà assegnato un Lotto di appalto, per la fornitura di Servizi di ingegneria e architettura aventi ad oggetto verifiche preliminari, APE, diagnosi energetiche, progetti definitivi, esecutivi, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ecc ;
2. individuare gli operatore economici, a cui verrà assegnato un Lotto di appalto, per la realizzazione dei lavori di cui al punto precedente.

Per interventi afferenti lavorazioni riconducibili al Superbonus 110%, sia per le attività inerenti la progettazione che per i lavori, l'Azienda potrà recuperare i relativi importi tramite le modalità stabilite dal Decreto Rilancio (ad esempio crediti fiscali e sconto in fattura).



# 3. Il Piano: fasi attuative e prodotti finiti



	Studio preliminare per la pubblicazione dei documenti di gara	Pubblicazione e aggiudicazione gara progettazione	Pubblicazione e aggiudicazione gara lavori	Avvio lavori
Attività	<ul style="list-style-type: none"><li>• Studio della normativa e analisi della documentazione</li><li>• Valutazione del budget</li><li>• Definizione dei lotti</li><li>• Preparazione dei documenti di gara</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analisi della documentazione prodotta</li><li>• Definizione criteri di valutazione</li><li>• Predisposizione documenti di gara</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analisi della documentazione prodotta</li><li>• Definizione criteri di valutazione</li><li>• Predisposizione documenti di gara</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progettazione settembre 2021</li><li>• Lavori gennaio 2022</li></ul>
Prodotti finiti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elenco elaborati</li><li>• Relazione tecnica illustrativa</li><li>• Capitolato speciale d'appalto</li><li>• Allegati A - B - C</li><li>• Schema contratto attuativo</li><li>• Schema contratto</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bando di gara</li><li>• Disciplinare di gara</li><li>• Allegati alla documentazione di gara</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bando di gara</li><li>• Disciplinare di gara</li><li>• Allegati alla documentazione di gara</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progetti esecutivi degli interventi nei 6 lotti</li><li>• Avvio lavori</li></ul>
Valori	<ul style="list-style-type: none"><li>• Importo a base di gara €30.000.000,00</li><li>• Importo finanziamento € 39.701.000,00</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Importo a base di gara €30.000.000,00</li><li>• Importo finanziamento € 39.701.000,00</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si stima un importo a base di gara pari a €300.000.000,00</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rendicontazione tramite SAL</li></ul>
Tempi	8 mesi	4-6 mesi	7-9 mesi	

Oggi

Avvio progettazione Settembre 2021

Avvio lavori Gennaio 2022



## 3. Il Piano



**ATER Roma** ha, inoltre, avviato con **Legambiente** una campagna di indagini termografiche grazie alle quali sarà possibile:

1

1. verificare le dispersioni termiche di un involucro edilizio (pareti, tetto, finestre, ecc.);
2. verificare le discontinuità dei materiali (e quindi valutare i problemi che da queste si generano);
3. verificare l'impermeabilizzazione di determinate superfici;
4. valutare il degrado di un edificio dovuto all'umidità;



- ▶ Le prime indagini sono state eseguite sulle seguenti palazzine, scelte come campione, site nei quartieri di:
- ▶ Laurentino 38;
- ▶ Spinaceto
- ▶ Tor Marancia;
- ▶ San Basilio.



# 3. Il Piano



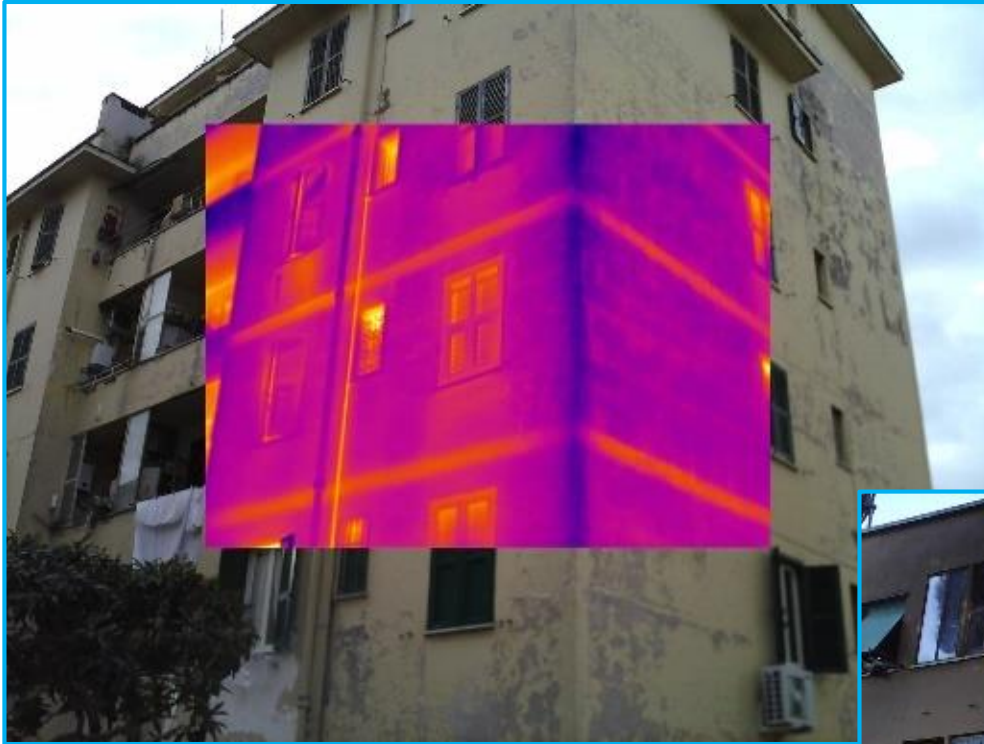
Laurentino 38

Spinaceto





# 3. Il Piano



Tor Marancia

San Basilio



# Agenda



01



**Il perimetro del progetto**



02



**L'impatto del progetto**



03



**Il Piano**



04



**L'appalto**



## 4. L'appalto

**Oggi presentiamo l'appalto** «*Accordo quadro suddiviso in 6 lotti per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria per interventi volti alla riqualificazione degli immobili di proprietà e/o in gestione dell'Ater del Comune di Roma da attuarsi anche ai sensi dell'art. 119 del d.l 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, (cd superbonus 110%)*», **tramite il quale Ater Roma:**

individuerà **n. 6 operatori economici** a cui affidare i servizi di architettura ed ingegneria per la progettazione:



**1. di interventi riconducibili al “Superbonus 110%” quali:**

- Progettazione di cappotti termici;
- Progettazione di impianti fotovoltaici;
- Sostituzione di infissi;
- Progettazione di interventi per l'efficientamento energetico eseguiti attraverso la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- Progetti di messa in sicurezza antisismica anche tramite la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico;
- Progettazione di interventi di efficientamento energetico già agevolati con l'ecobonus tradizionale;
- Installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

**2. di altri interventi quali il recupero e ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria ovvero nuova costruzione agevolati anche con l'ecobonus tradizionale.**



**Ai progettisti incaricati verranno affidate anche le asseverazioni previste dalla norma** (APE ante e post opera, certificazione dei SAL, analisi di correttezza e congruità dei costi nel rispetto del Decreto requisiti)





## 4. L'appalto

L'appalto è suddiviso i n. 6 Lotti, bilanciati anche in funzione delle potenzialità di interventi, **che ricomprendono l'intero** patrimonio immobiliare aziendale, come di seguito specificato

N. LOTTO	LOCALIZZAZIONE
1	Boccea-Collina delle Muse, Cesano, Farnesina, Flaminio, Lucchina, Pineto - Valle Aurelia, Primavalle, Primavalle Ovest, Prima Porta, Tomba di Nerone.
2	Bufalotta-Cecchina, Cinquina, Castel Giubileo, Montesacro II, Montesacro VI - Valmelaina II, Tufello I, Tufello II, Tufello III, Tufello IV, Tufello V, Tufello VI, Talenti, Valmelaina II, Vigne Nuove, Serpentara I, Serpentara II.
3	Casal Bruciato, Parco Tiburtino, Pietralata, Pietralata II, Pietralata III, Ponte Mammolo, Rebibbia, San Basilio, Settecamini, Tiburtini I, Tiburtino Nord, Tiburtino III, Casal Monastero.
4	Borgo Lancellotti, Casale Caletto, Casilino II, Cinecittà Quadraro, Esquilino, Barcaccia, La Rustica, Lunghezza, Rocca Fiorita, San Vittorino Romano, Tor Bella Monaca, Tor de Schiavi, Tor Sapienza, Tor Vergata, Torre Gaia, Torre Maura.
5	Acilia, Garbatella I, Garbatella II, Garbatella III, Garbatella IV, Garbatella V, Grottaperfetta, Laurentino, Ostia Lido, Ostia Scavi, Palocco Bis, Settechiese I, Spinaceto, Tor Marancia, Ponte di Nona.
6	Casetta Mattei, Corviale, Massimina, San Saba, Testaccio, Trastevere, Torrevecchia, Borgo del Trullo, Quarticciolo.



Si stima di intervenire, con interventi riconducibili al “Superbonus 110%” su  $\frac{1}{4}$  degli alloggi di proprietà Ater Roma, consistenti in circa 12.000 unità immobiliari



nel complesso l'importo stimato dei lavori, per ciascun Lotto, si stima circa pari 10 (dieci) volte l'importo dell'onorario delle prestazioni valorizzati **fino a 300 milioni di Euro.**



## 4. L'appalto

**L'ammontare complessivo dell'appalto**, da intendersi quale plafond massimo, stimato ai sensi dell'art. 35, comma 4, D. Lgs. n. 50/2016, per la sua intera durata, **è di € 30.000.000,00 oltre IVA ed oneri professionali**, così suddiviso:

- **Lotto 1: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;**
- **Lotto 2: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;**
- **Lotto 3: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;**
- **Lotto 4: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;**
- **Lotto 5: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge;**
- **Lotto 6: importo complessivo a plafond € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge**

**L'importo complessivo del finanziamento, è pari ad € 39.701.000,00**

**L'accordo quadro avrà una durata temporale di n. 4 (quattro) anni pari a 48 (quarantotto mesi)**