

**Settore: RT**  
**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2016/1026**

**del 08/09/2016**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1252**

**del 08/09/2016**

**RISORSE DEL TERRITORIO  
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA RIFERITI AD IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Premesso:

- che ai sensi dell'art. 6 commi 1 – 2 – 3 del D.lgs. n. 192/2005 di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, così come modificato dall'art. 6 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2013, n. 90 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e dall'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9:

*“1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.*

*2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.*

*3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono*

*soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.*

Visti:

- il Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;
- la Deliberazione della G.R. Regione Emilia Romana 7 settembre 2015 n. 1275 e documenti, atti, norme in essa richiamate.
- L'art. 25 – ter della L.R. n. 26 del 2004 così come modificato dalla L.R. 27 giugno 2014 n. 7 e successivamente dalla L.R. 29 dicembre 2015 n. 22;
- la delibera della G.R. Regione Emilia Romagna n. 304/2016.

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia si trova nella necessità:

A) di approvare provvedimenti concessori ad oggetto immobili in proprietà e precisamente:

**1)** Locali entro il Complesso Monumentale Teatro Ariosto, siti a Reggio Emilia in viale Antonio Allegri n. 1/A, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133, mappale 52 sub. 8, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 156 mq, Sup. Catastale 183 mq. destinati ad attività commerciale (Bar – ristorante), così dislocati:

Piano Terra: ampio locale per attività di vendita e somministrazione, con annessa saletta.

Nel retro alcuni locali ad uso ripostiglio, laboratorio, dispensa, n. 3 servizi igienici ed annessi spazi di disimpegno.

Seminterrato: ampio locale per uso cantina.

**2)** Locali posti al piano terra del nuovo Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in via Paterlini n. 1, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 143 sub. 4, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 48 mq, Sup. Catastale 53 mq. destinato ad attività commerciale (Bar ) e precisamente:

locale con annesso retro oltre ad un confinante locale per uso deposito.

**3)** Locale con annessi servizi igienici di superficie commerciale complessiva mq. 40,00 circa, posto al piano terra del nuovo Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in via Paterlini, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 143 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 33 mq, Sup. Catastale 36 mq. destinato a sportello bancario.

**4)** Locali posti del nuovo Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in via Paterlini n. 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 143 sub. 6, Cat. A/10, Cl. 2, Vani 7,5, Sup. Catastale 262 mq. destinato a sede uffici (Associazione Notarile) e precisamente:

al piano terra ampio locale d'ingresso e reception, n. 3 locali per uso ufficio, gruppo di servizi igienici, ripostiglio, spazi di disimpegno e scaletta interna per accesso diretto al piano seminterrato, composto a sua volta da n. 3 locali per uso archivio e disimpegno.

Il tutto a comporre un'unità funzionale autonoma di superficie commerciale pari a mq. 200,00 circa.

**5)** Locale di superficie commerciale di mq. 25,00 circa, posto al piano terra del nuovo Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in Via Paterlini, censito al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 111, mappale 143 sub. 5, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale 22 mq., destinato ad uso commerciale (Tabaccheria).

**6)** Locali di superficie commerciale di mq. 60,00, ubicati nel perimetro del Cimitero di Coviolo di Viale Martiri delle Foibe e precisamente all'interno del Fabbricato "camera mortuaria ed obitorio", piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 164 mappale 642 sub. 1 - Cat. B4 – cl. 3, consistenza 200 mc – Superficie catastale di mq. 67 destinato a sede uffici ( Soc. So.Crem).

**7)** Locali costituenti porzione del Centro Diurno "Ferretti" sito in via del Ghirlandaio n.6, località Pieve Modolena, censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio 104 col mappale 377 sub. 3 di categoria B/2 – cl. 3 - consistenza mc 626 – superficie catastale di mq. 203 destinato a sede Centro Prelievi AUSL e precisamente:

locali con accesso autonomo che si sviluppano interamente a piano terra, composti da atrio, ufficio accettazione con annessa sala d'aspetto e relativi servizi igienici riservati al pubblico, ambulatorio prelievi, deposito biancheria, spogliatoio per il personale con annessi servizi igienici.

**8)** Locale dislocato su unico piano sito in via Ferraroni n.3 (loc. Pieve Modolena) censito al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul foglio n. 103 con il mappale n. 1084 – Cat. C1 – cl. 6 - consistenza 15 mq. – superficie catastale di mq. 20, destinato ad attività commerciale (rivendita fiori).

**9)** Locale ubicato in Via Miselli n. 15/A (località Villa Sesso) individuato al Catasto Fabbricato del Comune di R.E. sul foglio n. 22 mapp. 610 - Cat. C1 – cl. 7 - consistenza di mq. 21 – superficie catastale di mq. 28, destinato ad attività commerciale (rivendita fiori).

**10)** Locale con annessi retro e servizio igienico, siti a Reggio Emilia in via Carducci n. 2/A al piano terra dell'Edificio storico Galleria S. Maria e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125 col mappale 275 sub. 44 – cat. C1 – Cl. 14, consistenza 78 mq. e superficie catastale di mq. 95, destinato ad attività commerciale (ottico).

**11)** Locali siti a Reggio Emilia in via Carducci n. 2/B, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 125, mappale 275 sub. 45, di categoria C/1, classe 14, consistenza 60 mq., superficie catastale di mq. 93, destinati ad attività commerciale (oreficeria) e precisamente:

Piano terra: vano principale accessibile dalla via Carducci al civico n. 2/B, destinato a spazio di vendita con dimensioni nette mt.14,60x3,20.

Soppalco: piccolo vano di superficie netta mq. 8,00 circa.

Piano interrato: locale ad uso magazzino e w.c. di dimensioni nette mt. 6,40 x 4,65.

Tutti gli spazi sono collegati fra loro tramite scaletta interna di esclusiva pertinenza del negozio, inoltre esiste un accesso secondario da via S. Giuseppe n. 2/A idoneo per il carico/scarico delle merci.

A fianco della vetrina (lato sud), bacheca entro nicchia muraria mt. 0,80 x 1,00.

**12)** Locali ubicati a Reggio Emilia in via Carducci n. 2, piano terra, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 125, mappale 275 sub. 63 di categoria C/1, cl. 14, consistenza 35 mq e di superficie catastale di mq 44 destinati ad attività commerciale (oreficeria) e precisamente:

vano principale per spazio di vendita, con annessi ripostiglio e servizio igienico. L'immobile dispone di ulteriore vetrina commerciale in Galleria S. Maria al civico n. 1/A, con attigua vetrinetta minore incassata a muro.

**13)** Unità immobiliari ubicati nell'immobile facente parte dello storico Palazzo Ancini, sito a Reggio Emilia in via Del Consorzio n. 1, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come segue:

a) Foglio 125, mappale 349, sub.17 e mappale n. 348 sub. 29, categoria A/2, Cl. 3, consistenza vani 5,5 della superficie di mq. 91.

b) Foglio 125, mappale 349, sub.19, categoria A/2, Cl. 3 consistenza vani 4,5 della superficie di mq. 76.

c) Foglio 125, mappale 349, sub.20 e mappale 348 sub. 30, categoria A/2, Cl. 3, consistenza vani 6 della superficie catastale di mq. 96.

d) Foglio 125, mappale 349, sub. 18, categoria A/2, Cl. 3, consistenza vani 3, della superficie di mq. 55.

Dette unità immobiliari sono destinate a residenza universitaria.

**14)** Locale ad uso negozio (Tabaccheria) con annessi retro e servizio igienico, sito in Via Farini n. 1/C, piano terrea del Palazzo Civico, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio

Emilia sul foglio 125 con il mappale 346 sub. 1, cat. C/1, cl. 12 - Consistenza mq. 45 – superficie catastale mq. 58.

Considerata la natura di concessione – contratto dei provvedimenti oggetto di rilascio da parte del Comune, comportanti, con riguardo al profilo contrattuale, la costituzione di diritti personali di godimento a favore del concessionario, nonché la *ratio* della normativa richiamata, si ritiene che detti rapporti contrattuali provvedimenti siano riconducibili alla tipologia di atti per i quali sono prescritti gli adempimenti di produzione ed allegazione dell’attestato di certificazione energetica.

B) di approvare bando di gara ad oggetto la vendita di immobile in proprietà. Con deliberazione di Consiglio Comunale del 26/04/2016, n. 69, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016-2018 ed i relativi allegati, tra i quali anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2016-2018 (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 67 del 24.3.2015); il suddetto Piano prevede al punto 11 la voce “Vendita immobile v. Galliano, 10”; e precisamente:

**15) Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 109, mappale 333, categoria D/7, rendita € 7.934,00 - ubicato a Reggio Emilia in Via Galliano 10/b.**

L'edificio è composto da 2 volumi attigui:

un volume tipo “capannone” (ex palestra) dimensioni mt. 20X 30 altezza circa mt. 5

un volume tipo “palazzina” ( ex uffici, spogliatoi e vano scala) dimensioni 7,65 x 12,55 altezza circa mt 8 su 2 piani.

- si rende necessario per gli immobili indicati acquisire il certificato di prestazione energetica sulla base ed in ottemperanza alla normativa sopra richiamata;
- l’Attestato di Prestazione Energetica degli edifici deve essere predisposto e rilasciato da un soggetto certificatore accreditato dalla Regione con conseguente registrazione nell’elenco dei soggetti accreditati;
- il Comune di Reggio Emilia non ha personale dipendente iscritto all’Albo dei certificatori.

Dato atto:

- che con deliberazione di C.C. n. 69 del 26/04/2016 è stato approvato il documento unico di programmazione (DUP) del Bilancio di previsione finanziario 2016-2018 e relativi allegati tra cui l'Allegato F contenente il programma triennale per il conferimento di incarichi di cui all'art.3 comma 55 della Legge 244/2007, per gli anni 2016-2018,

predisposto dalla Direzione Operativa sulla base dei fabbisogni dei servizi dell'Ente raccolti dal servizio Pianificazione Programmazione e controllo ai sensi dell'art. 3, comma 1, dell'allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi, redatto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 55 della Legge 244/2007 come modificato dall'art.46 del DL. 25/6/2008 n.112, convertito in Legge 6/8/2008 n. 133 e dall'art. 3 dell'allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi, approvato con atto di Giunta Comunale n. 237 del 17/12/2015.

- che in relazione al programma triennale per il conferimento di incarichi di cui al punto precedente, in base all'art. 3 comma 3 dell'allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi, approvato con atto di Giunta comunale n.237 del 17/12/2015, è stata attestata l'impossibilità oggettiva di utilizzare le risorse umane disponibili all'interno dell'Ente stante l'assenza delle professionalità indicate nel Programma stesso;
- che ai sensi dell'art. 3 comma 4 del citato allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi “gli incarichi vengono attribuiti dal Dirigente responsabile del servizio, entro i limiti fissati nel Programma degli incarichi dal Consiglio Comunale e del Piano Esecutivo di gestione”;
- che il suddetto programma triennale prevede tra gli incarichi per attività obbligatorie e di supporto all'Amministrazione la redazione di attestati di prestazione energetica riferiti ad immobili comunali oggetto di alienazione e/o concessione/locazione a terzi in adempimento della richiamata normativa.

Rilevato che le prestazioni oggetto di incarico sono di natura temporanea, in quanto si esauriscono nel lasso di tempo strettamente necessario alla redazione ed effettuazione delle prestazioni occorrenti per la redazione degli attestati di prestazione energetica, nonché altamente qualificate in quanto prestazioni specialistiche che comportano impiego di attrezzatura ed esperienza nell'esecuzione degli accertamenti.

Considerato:

- che l'oggetto della prestazione da eseguirsi dal professionista esperto risponde agli obiettivi dell'amministrazione consentendo di adempiere alle disposizioni di legge riguardo agli adempimenti in materia di certificazione energetica (l'incarico

professionale rientra nell'obiettivo Codice prodotto-progetto 2016\_PD\_3801 e 2016\_PD\_3802 del PEG).

- che la prestazione è di natura temporanea e altamente qualificata; e che non si tratta di rinnovo.

Dato atto che l'art. 4 del citato Regolamento, approvato con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.237 del 17/12/2015, prevede che il conferimento degli incarichi deve essere preceduto da adeguata pubblicità ed idonee procedure comparative, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza; il relativo avviso deve contenere i criteri di selezione predeterminati, certi e trasparenti, in applicazione del principio di buon andamento ed imparzialità della pubblica amministrazione. Il bando deve indicare altresì almeno il contenuto, la natura e l'oggetto dell'incarico, le modalità di svolgimento e di relazione con l'Amministrazione, il prodotto finale richiesto nonché i documenti essenziali delle operazioni, i titoli di studio e/o i requisiti professionali richiesti ai candidati, termini e modalità di presentazione delle candidature, criteri di valutazione ed eventualmente relativi punteggi, termine iniziale e finale, eventuali garanzie, cause di risoluzione, compenso, modalità e termini di pagamento e di rimborsi di eventuali spese, data e luogo fissati per la verifica delle candidature.

Valutato quindi necessario procedere all'approvazione dell'allegato bando (ALLEGATO "AP"), che forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione, inerente alla selezione pubblica finalizzata all'affidamento di un incarico professionale per redazione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) riferiti ad immobili di proprietà comunale e relativa modulistica.

Dato atto che verrà data pubblicità al bando in argomento mediante pubblicazione per 15 (quindici) giorni sulla Home-page del sito internet del Comune di Reggio Emilia al seguente indirizzo: [www.comune.re.it](http://www.comune.re.it), all'Albo Pretorio On line del Comune di Reggio Emilia, e reso disponibile presso l'Ufficio relazioni con il pubblico.

Visti:

- l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- il vigente regolamento comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e Servizi ed in particolare l'Allegato 4 – Modalità di conferimento degli incarichi esterni;
- l'art. 32 del vigente Regolamento di Contabilità del Comune;

- l'art. 7 comma 6 del D. Lgs. 165/2001;
- l'art. 3 comma 55 della L. 244/2007 come modificato dall'art. 46 comma 2 del D.L. 112 del 25/06/2008 convertito con L. 133 del 06/08/2008;
- l'art. 1 comma 173 della L. 266/2005

Dato infine atto:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n 65/2015 del 09/04/2015 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/06/2015;
- che in data 23/05/2015, con atto n 21333 di PG, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale *ad interim* all'arch. Alessandro Meggiato della responsabilità di direzione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/06/2015;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 26/04/2016 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016 -2018 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- che con deliberazione di Giunta Comunale del 14/06/2016, n. 121, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;

#### D E T E R M I N A

1. Di approvare, per le motivazioni e con le finalità espresse in narrativa, a norma dell'art. 4 dell'allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi, approvato con atto di Giunta Comunale n. 237 del 17/12/2015, l'Avviso di selezione pubblico (ALLEGATO "AP"), redatto in ottemperanza alla citata norma e relativi ALLEGATI "A" - "B" e "C" (domanda di partecipazione - offerta economica – curriculum professionale secondo il modello europeo), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, al fine del conferimento di incarico professionale per la redazione di Attestati di Prestazione Energetica (APE), relativi agli immobili di proprietà comunale di cui in premessa e per le motivazioni ivi indicate.

3. di dare atto che si procederà, scaduto il termine per la presentazione delle candidature, alla verifica della regolarità delle stesse e quindi alla nomina della Commissione preposta alla valutazione delle candidature pervenute e quindi agli adempimenti di cui agli artt. 4 commi 8 e 9, 6 e segg. dell'Allegato 4 al Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi, approvato con atto di Giunta Comunale n. 237 del 17/12/2015;
2. di provvedere alla pubblicazione del suddetto avviso per 15 (quindici) giorni sulla Home-page del sito internet del Comune di Reggio Emilia al seguente indirizzo: [www.comune.re.it](http://www.comune.re.it), all'Albo pretorio On -line del Comune e di rendere disponibile lo stesso presso l'Ufficio relazioni con il pubblico;
3. di dare atto che per la presente procedura il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Alessandro Meggiato;
4. di dare atto che la spesa conseguente al conferimento dell'incarico professionale di cui al presente atto verrà assunta una volta espletata la procedura e quindi in sede di conferimento dell'incarico stesso nell'importo che risulterà dalla procedura selettiva come da avviso allegato.

Il Dirigente del Servizio Di Gestione  
del Patrimonio Immobiliare  
(Arch. A. Meggiato)

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.