

**Proponente: 42.E**  
**Proposta: 2025/1208**  
**del 02/12/2025**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.D. 1611**  
**del 04/12/2025**

**EDIFICI PUBBLICI**

**Dirigente: FALBO Ing. Salvatore**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICO-SANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA - DETERMINA A CONTRARRE CON APPROVAZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO E IMPEGNI DI SPESA

**Codice progetto 2026\_PD\_4206**  
**CPV: 71314200-4 (Servizi di gestione energia)**  
**RUP: Salvatore Falbo**

OGGETTO: SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICO-SANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA - DETERMINA A CONTRARRE CON APPROVAZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO E IMPEGNI DI SPESA

## **IL DIRIGENTE**

### **Premesso che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025 – 2027 e i relativi allegati;
- con Delibera 12 del 30/01/2025 la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 - assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera n. 63 del 31/03/2025 la Giunta Comunale ha approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con delibera di Consiglio Comunale ID 123 del 26/05/2025 è stata approvata la 3° variazione al bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati
- con delibera n. 133 del 26/06/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 1^aggiornamento Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione";
- con delibera n. CC 165 del 21/07/2025 è stata approvata dal Consiglio la "VARIAZIONE DI ASSESTAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI" - VERIFICA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS 267/2000;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 175 del 08/09/2025 si provveduto alla Modifica di allegati alla Sezione Operativa del DUP relativi a PTLPP 2025-2027 e AI 2025-2027;
- con CC 2025/193 del 13/10/2025 è stata deliberata dal Consiglio la "5^ VARIAZIONE AL

DUP, AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI: modifica alla parte investimenti;

- con delibera n. 209 del 9/10/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 2°aggiornamento Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezione 2.2 "Performance";
- con CC 2025/234 del 25/11/2025 è stata deliberata dal Consiglio la "6^ VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI, ULTIMO ASSESTAMENTO";
- con provvedimento di incarico dirigenziale PG n. 57474 del 28/02/2025 il Sindaco ha attribuito all'ing. Salvatore Falbo la responsabilità di direzione del Servizio "Edifici Pubblici" con decorrenza dal 01/03/2025 tra cui le competenze rientra anche la gestione degli impianti di riscaldamento, climatizzazione e idrico-sanitari degli immobili di proprietà o gestiti dal Comune di Reggio Emilia.

**Dato atto che:**

- il Comune di Reggio Emilia ha approvato una propria "Strategia di adattamento" (Delibera I.D. n. 205 del 02/11/2020) contenente obiettivi strategici e operativi nonché misure tipo e possibili azioni per perseguire gli stessi, rilanciando i propri impegni per il clima aderendo al nuovo "Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia" (ID 77 del 12 aprile 2021) e approvando nel 2023 il "Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC)" (ID n139 del 11-09-2023) con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO2 eq. del 55% pro-capite al 2030, attraverso 40 azioni di mitigazione che riguardano non solo l'Amministrazione Comunale ma anche Enti/Imprese attivi sul territorio comunale e che comprendono, tra gli altri, azioni relative alla riqualificazione energetica su edifici comunali e pubblici;
- ha individuato nell'energy performance contract (EPC), disciplinato dal d. lgs. 102/14 lo strumento con il quale realizzare, attraverso un soggetto privato (E.S.Co), un massiccio piano di interventi di riqualificazione energetica con garanzia di ottenimento di risparmio e risultati monitorati nel tempo con il completo rinnovamento degli immobili senza gravare sul bilancio comunale;
- per l'attuazione dell'EPC è richiesta la realizzazione di un processo complesso a più fasi, stimando in circa 30 mesi la sua durata temporale per definire in particolare:
  - Il censimento del patrimonio immobiliare e dei relativi impianti/fabbisogni energetici;
  - la pubblicazione di una indagine di mercato volta a verificare la presenza di operatori economici interessati a dare attuazione al progetto Energy performance contract, sulla base dello stato rilevato;
  - l'avvio e la conclusione della procedura di gara di EPC;

- con **delibera ID 129** del 26/06/2025, ad oggetto "Prodotto-Progetto 2025\_PG\_4530 Energy performance contract sugli immobili comunali – Linee di indirizzo", la Giunta Comunale, al fine di proseguire in tali finalità e di ricondurre la gestione energetica ad un unico modello organizzativo, ha deliberato le linee di indirizzo e dato mandato al servizio Edifici Pubblici di **garantire il servizio Gestione Calore e manutenzione degli impianti comunali** e di procedere con le modalità "che il Servizio riterrà opportune" nel **periodo transitorio** fino all'assegnazione dell'EPC nel rispetto dei seguenti obiettivi :

1. durata limitata nel tempo e compatibile con i tempi di attuazione del progetto Energy performance contract (stimato in 24 mesi), con eventuale possibilità di ulteriori proroga non superiore ad anni due;

2. garanzia di continuità di servizio per le attività attualmente in atto senza prevedere significative modifiche strutturali ed impiantistiche al patrimonio comunale per le ragioni espresse al precedente punto.

#### **Considerato che:**

- al fine di perseguire le linee di indirizzo della delibera 129 e visto che il contratto di appalto per la gestione del calore è scaduto il 30/09/2025, con determinazione dirigenziale **RUD 1054** del 08/09/2025 è stata effettuata una proroga tecnica alla ditta uscente Coopservice per il periodo ottobre/dicembre 2025 e gennaio/marzo 2026 (dando atto che essa è ulteriormente prorogabile ovvero si intende limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di affidamento o cesserà automaticamente alla sua definizione) nelle more dell'affidamento del nuovo contratto cui si vuole addivenire con la presente determina a contrarre;

- tale affidamento si rende necessario per consentire la garanzia del servizio nel periodo transitorio fino all'assegnazione dell'EPC e, come specificato sopra al punto 1, è stimato in circa 24 mesi ed avrà inizio a seguito dell'avvenuta aggiudicazione dei lavori e compatibilmente con le attività propedeutiche necessarie a garantire la continuità dei servizi erogati agli utilizzatori delle strutture.

**Vista** la rassegna che il tecnico Ing. Matteo Tanzi ha presentato il 30/10/2025 con PG 258504 per **determina a contrarre** ai sensi degli artt. 192 D.Lgs. 267/2000 e 17 D.Lgs. 36/2023 per l'appalto del SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICO-SANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, si procede come di seguito:

#### **DETERMINA A CONTRARRE:**

- si propone di **approvare il capitolato speciale di appalto** per l'affidamento del servizio in oggetto negli immobili di pertinenza del Comune di Reggio Emilia - CPV: 71314200-4 (Servizi di gestione energia) con inizio dal 2026 con **durata di 2 anni**;

- si dà atto che è ammessa la **consegna anticipata** del servizio nelle more della stipula del contratto, pertanto il termine dei 2 anni, decorrerà dal verbale di avvio dell'esecuzione;
- si dà atto che ove si rendesse necessario, per garantire la continuità dei servizi erogati dal gestore uscente, l'avvio del servizio potrà ad esclusiva scelta dell'Amministrazione comunale e senza che ciò possa comportare maggiori oneri per l'amministrazione, avvenire con **decorrenza dall'inizio della stagione termica 2026/27** ed in questo caso la decorrenza della durata dei 2 anni di servizio avverrà dal 01/10/2026, ovvero data di avvio del servizio;
- si dà atto che l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 comma 4 del D. Lgs 36/2023 e smi, si riserva la insindacabile facoltà di procedere ad un "rinnovo ai medesimi patti e condizioni stabiliti nel contratto di gara, per un periodo massimo di ulteriori 2 (due) anni ed inoltre si specifica che il rinnovo potrà avvenire anche per periodi inferiori e/o frazionati in funzione delle esigenze dell'amministrazione comunale e comunque non oltre i predetti 2 anni;
- si dà atto che ai sensi dell'art. 120, c. 9 del D.lgs 36/2023 qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del **quinto dell'importo del contratto**, la stazione appaltante potrà imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste, in tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto. Nulla è dovuto all'appaltatore per la diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto di cui all'art. 120.c9 del Dlgs 36/2023;
- si stabilisce di aggiudicare la gara alla ditta che presenterà l'**offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi dell'Art. 108 del Decreto legislativo 36/2023 e smi in base al miglior rapporto qualità/prezzo i cui criteri di valutazione sono dettagliati nello specifico allegato al presente capitolato, dando atto che l'amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in **presenza di una sola offerta valida** purché economicamente vantaggiosa;
- i requisiti di idoneità professionale, di capacità economico-finanziaria, tecnico-professionale e i criteri di offerta tecnica sono esplicitati nello specifico allegato denominato OEV\_Gestione\_calore.

## **IMPORTO DELL'APPALTO**

- ogni stagione termica inizia il 01 ottobre e termina il 30 settembre dell'anno successivo, l'importo annuale per ogni singolo immobile è fisso, contrattualmente accettato e ricompreso nell'importo indicato come "Componente Manutenzione" nelle tabelle allegate. Nel caso di avvio del servizio in data diversa dall'inizio della stagione termica, il canone sarà corrisposto proporzionalmente al periodo residuo della stagione stessa;
- si stabilisce che sulla base del periodo dei due anni e delle opzioni di rinnovo l'**importo annuale** stimato dell'appalto di servizi di cui in oggetto è pari a:

| <b>QUOTA ANNUALE DEI SERVIZI</b>                |                           |                                |                           |                       |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|   | <b>Componente energia</b> | <b>Componente manutenzione</b> | <b>Oneri di sicurezza</b> | <b>Totale</b>         |
| Tabella 1.0                                     | € 436.617,53              | € 86.926,65                    | € 5.175,09                | € 528.719,27          |
| Tabella 1.1                                     | € 1.667.158,94            | € 167.957,67                   | € 8.839,88                | € 1.843.956,49        |
| Tabella 2.0                                     | € 60.678,16               | € 5.351,43                     | € 281,65                  | € 66.311,24           |
| Tabella 2.1                                     | € 90.431,25               | € 18.829,05                    | € 1.101,55                | € 110.361,85          |
| Tabella 3                                       |                           | € 127.395,50                   | € 6.369,78                | € 133.765,28          |
| Tabella 4                                       |                           | € 9.724,90                     | € 487,06                  | € 10.211,96           |
| <b>Somma componenti</b>                         | <b>€ 2.254.885,88</b>     | <b>€ 416.185,20</b>            |                           |                       |
| <b>Corrispettivo annuale servizi</b>            | <b>€ 2.671.071,08</b>     |                                |                           |                       |
| <b>Oneri sicurezza non soggetti a ribasso</b>   |                           |                                | <b>€ 22.255,01</b>        |                       |
| <b>Totale corrispettivo annuale dei servizi</b> |                           |                                |                           | <b>€ 2.693.326,09</b> |

Si specifica che nelle tabelle indicate sopra sono presenti degli immobili per le quali una quota parte dell'importo sarà corrisposto dal soggetto che ne condivide l'uso. In particolare per le strutture in cui la gestione viene fatta in condivisione con la Fondazione per lo sport, questo valore, a seguito delle verifiche del DEC, sarà corrisposto direttamente dalla Fondazione stessa all'aggiudicatario.

- all'importo annuale del servizio va sommato il valore della **possibile manutenzione straordinaria** che potrà essere realizzata mediante affidamenti specifici, come meglio dettagliato nell'articolo specifico del presente Capitolato. L'importo della straordinaria rappresenta un valore presunto e stimato sui valori storici e non è un vincolo per l'Amministrazione, che si riserva di non realizzare nessun tipo di intervento straordinario sugli impianti.

| <b>QUOTA ANNUALE MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>                |                               |                           |                     |
|--|-------------------------------|---------------------------|---------------------|
|  | <b>Importo lavori annuale</b> | <b>Oneri di sicurezza</b> | <b>Totale</b>       |
| <b>Importo lavori manutenzione straordinaria annuale</b>       | <b>€ 250.000,00</b>           |                           |                     |
| <b>Oneri sicurezza non soggetti a ribasso</b>                  |                               | <b>€ 12.500,00</b>        |                     |
| <b>Totale corrispettivo annuale manutenzione straordinaria</b> |                               |                           | <b>€ 262.500,00</b> |

Gli eventuali importi per la manutenzione straordinaria andranno ad incidere sulla parte di investimenti del bilancio comunale 2026-2028 con le risorse eventualmente stanziare dalla programmazione finanziaria;

- sulla base dei precedenti quadri economici, il **quadro economico complessivo** calcolato sulla durata prevista di 2 anni contrattuali diventa quindi il seguente:

| <b>Quadro economico complessivo dell'appalto</b>                      |                           |                                |                        |                        |                       |
|---|---------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Importo dei servizi per 2 anni</b>                                 | <b>Componente energia</b> | <b>Componente manutenzione</b> | <b>Oneri sicurezza</b> | <b>Importo annuale</b> | <b>Totale</b>         |
| Importi annuali   | € 2.254.885,88            | € 416.185,20                   |                        | € 2.671.071,08         |                       |
| Importi biennali  | € 4.509.771,76            | € 832.370,40                   |                        |                        | € 5.342.142,16        |
| <b>Importo totale servizi per anni 2</b>                              | <b>€ 5.342.142,16</b>     |                                |                        |                        |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto annuali    |                           |                                | € 22.255,01            | € 22.255,01            |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto per 2 anni |                           |                                |                        |                        | € 44.510,02           |
| <b>Importo annuale</b>  |                           |                                |                        | <b>€ 2.693.326,09</b>  |                       |
| <b>Importo totale dei servizi per 2 anni</b>                          |                           |                                |                        |                        | <b>€ 5.386.652,18</b> |
| <b>Somme a disposizione</b>   |                           |                                |                        |                        |                       |
| IVA 22% calcolata su importo complessivo                              |                           |                                |                        |                        | € 1.185.063,48        |
| Incentivo personale dipendente calcolato su importo complessivo       |                           |                                |                        |                        | € 31.933,26           |
| Imprevisti, spese per commissione di gara, varie e arrotondamenti     |                           |                                |                        |                        | € 196.351,08          |
| <b>Totale somme a disposizione</b>                                    |                           |                                |                        |                        | <b>€ 1.413.347,82</b> |
| <b>Totale quadro economico appalto servizi</b>                        |                           |                                |                        |                        | <b>€ 6.800.000,00</b> |
|   |                           |                                |                        |                        |                       |
| <b>Importo della manutenzione straordinaria opzionale</b>             |                           |                                | <b>Oneri sicurezza</b> |                        | <b>Totale</b>         |
| Importi annuali   | € 250.000,00              |                                |                        |                        |                       |
| Importi biennali  | <b>€ 500.000,00</b>       |                                |                        |                        |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto annuali    |                           |                                | € 12.500,00            |                        |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto per 2 anni |                           |                                | <b>€ 25.000,00</b>     |                        |                       |
| <b>Importo totale della manutenzione straordinaria per 2 anni</b>     |                           |                                |                        |                        | <b>€ 525.000,00</b>   |
| <b>Somme a disposizione</b>   |                           |                                |                        |                        |                       |
| IVA 22% calcolata su importo complessivo                              |                           |                                |                        |                        | € 115.500,00          |
| Incentivo personale dipendente calcolato su importo complessivo       |                           |                                |                        |                        | € 10.500,00           |
| Imprevisti, spese per commissione di gara, varie e arrotondamenti     |                           |                                |                        |                        | € 52.500,00           |
| <b>Totale somme a disposizione</b>                                    |                           |                                |                        |                        | <b>€ 178.500,00</b>   |
| <b>Totale quadro economico appalto servizi</b>                        |                           |                                |                        |                        | <b>€ 703.500,00</b>   |

L'importo che si ricava dalla tabella sopra, ai fini della gara e considerando l'opzione di rinnovo di ulteriori 2 anni, diventa il seguente:

Importo dei servizi per 2 anni = **€ 5.386.652,18**

Rinnovo per ulteriori altri 2 anni stesso importo = **€ 5.386.652,18**

**Importo complessivo per gli eventuali 4 anni = € 10.773.304,36**

**Iva 22 % per i 4 anni = € 2.370.126,96**

**Importo totale per i 4 anni = € 13.143.431,32**

- si specifica che il valore economico, riportato nel quadro sopra, tiene conto anche di somme che saranno corrisposte direttamente dalla **Fondazione dello Sport** al soggetto aggiudicatario, il cui valore stimato in merito a tutte le strutture condivise e che sarà corrisposto direttamente, è il seguente:

| Fondazione per lo Sport |          |              |              |                            |
|-------------------------|----------|--------------|--------------|----------------------------|
| Tabella 1.0             | € 299,63 | € 35.901,94  | € 36.201,58  |                            |
| Tabella 1.1             | € 654,45 | € 148.996,28 | € 149.650,73 |                            |
| Tabella 2.0             | € 14,22  | € 2.486,12   | € 2.500,34   |                            |
|                         |          |              | € 188.352,65 | Importo senza IVA          |
|                         |          |              | € 41.437,58  | IVA 22%                    |
|                         |          |              | € 229.790,23 | Totale per ogni annualità  |
|                         |          |              | € 459.580,46 | Totale per durata biennale |

- ai fini dell'impegno delle cifre sui vari capitoli esistenti della gestione calore, si riporta una **tabella esplicativa con gli impegni suddivisi per annualità** specificando che per il 2026 si considerano nove mesi perché l'inizio dell'appalto è previsto il 01/03/2026, per il 2027 è prevista tutta l'annualità e per il 2028 solo i primi 3 mesi

| Bilancio   | importi anno 2026 | importi anno 2027 | importi anno 2028 | importi complessivi |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Suddivisione annua di impegno risorse                | € 2.488.648,06    | € 3.056.067,60    | € 567.419,54      | € 6.112.135,20      |
| Incentivo  | € 31.933,26       | € 0,00            | € 0,00            |                     |
| Imprevisti   | € 127.418,68      | € 68.932,40       | € 0,00            |                     |
| Importi complessivi annui di competenza comunale     | € 2.648.000,00    | € 3.125.000,00    | € 567.419,54      | € 6.340.419,54      |
| Importi Fondazione sport per periodo biennale        |                   |                   |                   | € 459.580,46        |
| Importo complessivo appalto gestione calore biennale |                   |                   |                   | € 6.800.000,00      |

- la distribuzione dell'importo complessivo di € 6.340.419,54 della parte in appalto viene distribuita nei seguenti **capitoli di spesa**, dando atto che gli imprevisti e gli incentivi sono allocati sul capitolo 32041 e che per gli importi per capitolo relativi al 2028 si demanda all'approvazione del bilancio 2026-2028

| Distribuzione delle risorse per i servizi in appalto |                   |  |                      |                                |                                |                                |
|--|-------------------|--|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| #  | capitolo di spesa | descrizione                              | importi per capitolo | importi per capitolo anno 2026 | importi per capitolo anno 2027 | importi per capitolo anno 2028 |
| 1  | 32012             | Gestione calore impianti sportivi        |                      | 117.647,16                     | 158.464,93                     | € 28.773,15                    |
| 2  | 32013             | Gestione calore strutture di accoglienza |                      | 29.948,21                      | 40.338,76                      | € 7.324,48                     |
| 3  | 32013/1           | Gestione calore strutture di accoglienza |                      | 23.357,98                      | 31.462,05                      | € 5.712,70                     |
| 4  | 32017             | Gestione calore servizi culturali        |                      | 102.819,55                     | 138.492,87                     | € 25.146,74                    |
| 5  | 32017/1           | Gestione calore servizi culturali        |                      | 11.866,13                      | 15.983,09                      | € 2.902,12                     |
| 6  | 32018             | Gestione calore assistenziali scolastici |                      | 31.792,97                      | 42.823,56                      | € 7.775,65                     |
| 7  | 32020/1           | Gestione calore beni patrimoniali        |                      | 102.819,55                     | 138.492,87                     | € 25.146,74                    |
| 8  | 32021             | Gestione calore scuole medie             |                      | 51.409,77                      | 69.246,44                      | € 12.573,37                    |
| 9  | 32024             | Gestione calore scuole materne           |                      | 38.649,06                      | 52.058,38                      | € 9.452,46                     |
| 10   | 32024/1           | Gestione calore nidi                     |                      | 83.185,66                      | 112.046,99                     | € 20.344,85                    |
| 11   | 32032             | Costo energia impianti sportivi          |                      | 39.217,27                      | 52.823,73                      | € 9.591,43                     |
| 12   | 32037             | Costo energia servizi culturali          |                      | 295.438,95                     | 347.941,72                     | € 63.177,26                    |
| 13   | 32040/1           | Costo energia beni patrimoniali          |                      | 472.969,86                     | 446.544,16                     | € 81.080,92                    |
| 14   | 32041             | Costo energia scuole medie               |                      | 963.642,31                     | 1.166.022,49                   | € 211.719,66                   |
| 15   | 32041/1           | Costo energia scuole elementari          |                      | 263.282,00                     | 285.381,47                     | € 51.817,93                    |
| 16   | 32044             | Costo energia scuole materne             |                      | 19.953,57                      | 26.876,49                      | € 4.880,08                     |
|  |                   | Totale complessivo importo servizi con I | € 6.340.419,54       | € 2.648.000,00                 | € 3.125.000,00                 | € 567.419,54                   |

#### Dato atto che:

- si propone inoltre di approvare le tabelle allegate ove vengono indicati gli edifici che formano oggetto del contratto;
- si stabilisce che la stipula del contratto dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di efficacia dall'aggiudicazione definitiva, conseguente alla verifica dei requisiti di ordine generale dichiarati in sede di gara, e previa verifica della dimostrazione dell'avvenuta disponibilità della sede operativa nel Comune di Reggio Emilia, ai sensi del Art. "Domicilio del Contraente" di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto. A tal fine l'Appaltatore deve produrre in particolare, entro il termine indicato nella comunicazione di efficacia dell'aggiudicazione:
  - coperture assicurative e garanzie di cui rispettivamente ai Art. 12 e 28;
  - valori bollati in misura di legge;
  - piano Operativo di Sicurezza;
  - quanto altro richiesto dalla normativa vigente;
- la categoria prevalente è OS28 (impianti termici e di condizionamento), il CPV: 71314200-4 (servizi di gestione energia);
- il Contratto Collettivo Nazionale da applicare è quello dei **Metalmeccanici – Industria**;

- il CIG per lo svolgimento della procedura di gara verrà assunto in collaborazione con il Servizio Appalti e Contratti ed indicato nei documenti di gara;
- il progetto è stato verificato e validato a norma di legge

Ritenuto pertanto di doversi provvedere all'approvazione del capitolato speciale d'appalto dell'intervento e della determinazione a contrarre onde dar corso alla realizzazione dell'intervento.

Visti:

- il D.Lgs. 36/2023 art. 41 ss. e allegato I.7 nonché art. 17 co. 1, art. 50 co. 1 lett. c e co. 4
- il D.Lgs. 267/2000 ed in particolare gli artt. 107, 183, 192
- l'art. 59 dello Statuto comunale
- gli artt. 14 e 16 del Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147bis D.Lgs. 267/2000.

## DETERMINA

1) di **approvare il capitolato speciale d'appalto** per la DETERMINA A CONTRARRE del SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICO-SANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA - CODICE PROGETTO 2026\_PD\_4206, tutti i suoi allegati e il relativo quadro economico

| <b>Quadro economico complessivo dell'appalto</b>                      |                           |                                |                        |                       |
|---|---------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Importo dei servizi per 2 anni</b>                                 | <b>Componente energia</b> | <b>Componente manutenzione</b> | <b>Oneri sicurezza</b> | <b>Totale</b>         |
| Importi annuali   | € 2.254.885,88            | € 416.185,20                   |                        |                       |
| Importi biennali  | € 4.509.771,76            | € 832.370,40                   |                        |                       |
| Importo totale servizi per anni 2                                     | <b>€ 5.342.142,16</b>     |                                |                        |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto annuali    |                           |                                | € 22.255,01            |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto per 2 anni |                           |                                | <b>€ 44.510,02</b>     |                       |
| <b>Importo totale dei servizi per 2 anni</b>                          |                           |                                |                        | <b>€ 5.386.652,18</b> |
| <b>Somme a disposizione</b>   |                           |                                |                        |                       |
| IVA 22% calcolata su importo complessivo                              |                           |                                |                        | € 1.185.063,48        |
| Incentivo personale dipendente calcolato su importo complessivo       |                           |                                |                        | € 31.933,26           |
| Imprevisti, spese per commissione di gara, varie e arrotondamenti     |                           |                                |                        | € 196.351,08          |
| <b>Totale somme a disposizione</b>                                    |                           |                                |                        | <b>€ 1.413.347,82</b> |
| <b>Totale quadro economico appalto servizi</b>                        |                           |                                |                        | <b>€ 6.800.000,00</b> |
| <b>Importo della manutenzione straordinaria opzionale</b>             |                           |                                |                        |                       |
|   |                           |                                | <b>Oneri sicurezza</b> | <b>Totale</b>         |
| Importi annuali   | € 250.000,00              |                                |                        |                       |
| Importi biennali  | <b>€ 500.000,00</b>       |                                |                        |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto annuali    |                           |                                | € 12.500,00            |                       |
| Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'appalto per 2 anni |                           |                                | <b>€ 25.000,00</b>     |                       |
| <b>Importo totale della manutenzione straordinaria per 2 anni</b>     |                           |                                |                        | <b>€ 525.000,00</b>   |
| <b>Somme a disposizione</b>   |                           |                                |                        |                       |
| IVA 22% calcolata su importo complessivo                              |                           |                                |                        | € 115.500,00          |
| Incentivo personale dipendente calcolato su importo complessivo       |                           |                                |                        | € 10.500,00           |
| Imprevisti, spese per commissione di gara, varie e arrotondamenti     |                           |                                |                        | € 52.500,00           |
| <b>Totale somme a disposizione</b>                                    |                           |                                |                        | <b>€ 178.500,00</b>   |
| <b>Totale quadro economico appalto servizi</b>                        |                           |                                |                        | <b>€ 703.500,00</b>   |

2) di dare atto che la spesa per il servizio e la manutenzione ordinaria per € 6.340.419,54 trova **copertura ai seguenti capitoli** del bilancio 2025-2027 per l'annualità 2026-2027, mentre per l'annualità 2028 troveranno copertura al momento dell'approvazione del relativo bilancio di previsione 2026-2028:

| Distribuzione delle risorse per i servizi in appalto |                   |  |                      |                                |                                |                                |
|--|-------------------|--|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| #  | capitolo di spesa | descrizione                              | importi per capitolo | importi per capitolo anno 2026 | importi per capitolo anno 2027 | importi per capitolo anno 2028 |
| 1  | 32012             | Gestione calore impianti sportivi        |                      | 117.647,16                     | 158.464,93                     | € 28.773,15                    |
| 2  | 32013             | Gestione calore strutture di accoglienza |                      | 29.948,21                      | 40.338,76                      | € 7.324,48                     |
| 3  | 32013/1           | Gestione calore strutture di accoglienza |                      | 23.357,98                      | 31.462,05                      | € 5.712,70                     |
| 4  | 32017             | Gestione calore servizi culturali        |                      | 102.819,55                     | 138.492,87                     | € 25.146,74                    |
| 5  | 32017/1           | Gestione calore servizi culturali        |                      | 11.866,13                      | 15.983,09                      | € 2.902,12                     |
| 6  | 32018             | Gestione calore assistenziali scolastici |                      | 31.792,97                      | 42.823,56                      | € 7.775,65                     |
| 7  | 32020/1           | Gestione calore beni patrimoniali        |                      | 102.819,55                     | 138.492,87                     | € 25.146,74                    |
| 8  | 32021             | Gestione calore scuole medie             |                      | 51.409,77                      | 69.246,44                      | € 12.573,37                    |
| 9  | 32024             | Gestione calore scuole materne           |                      | 38.649,06                      | 52.058,38                      | € 9.452,46                     |
| 10   | 32024/1           | Gestione calore nidi                     |                      | 83.185,66                      | 112.046,99                     | € 20.344,85                    |
| 11   | 32032             | Costo energia impianti sportivi          |                      | 39.217,27                      | 52.823,73                      | € 9.591,43                     |
| 12   | 32037             | Costo energia servizi culturali          |                      | 295.438,95                     | 347.941,72                     | € 63.177,26                    |
| 13   | 32040/1           | Costo energia beni patrimoniali          |                      | 472.969,86                     | 446.544,16                     | € 81.080,92                    |
| 14   | 32041             | Costo energia scuole medie               |                      | 963.642,31                     | 1.166.022,49                   | € 211.719,66                   |
| 15   | 32041/1           | Costo energia scuole elementari          |                      | 263.282,00                     | 285.381,47                     | € 51.817,93                    |
| 16   | 32044             | Costo energia scuole materne             |                      | 19.953,57                      | 26.876,49                      | € 4.880,08                     |
|  |                   | Totale complessivo importo servizi con I | € 6.340.419,54       | € 2.648.000,00                 | € 3.125.000,00                 | € 567.419,54                   |

3) di **prenotare** per il SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICO-SANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA le quote degli anni 2026 e 2027 secondo la tabella esposta al punto 2, codice prodotto-progetto 2026\_PD\_4206, centro di costo 0500 per cap rilevanti Iva, 0600 per cap non rilevanti Iva, codice Modalità di gestione Conto annuale 02;

4) di **demandare** all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2028 l'imputazione di spesa, secondo tabella del punto 2, ai capitoli che saranno iscritti in sede del bilancio e peg 2026-2028;

5) di **impegnare** la spesa totale di € 939.500,66, del bilancio 2025-2027, annualità 2025, codice prodotto-progetto 2025\_PD\_4206, centro di costo 0500 per cap rilevanti Iva, 0600 per cap non rilevanti Iva, codice Modalità di gestione Conto annuale 02; codice identificativo gara (CIG) 9542340C11 secondo la seguente suddivisione

| CAPITOLI NON RILAVANTI IVA | IMPORTO     |
|----------------------------|-------------|
| 32012                      | € 39.405,65 |
| 32013                      | € 10.031,08 |
| 32017                      | € 34.439,17 |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| 32018         | € 10.648,98         |
| 32020/1       | € 34.439,17         |
| 32021         | € 17.219,59         |
| 32024         | € 12.945,41         |
| 32032         | € 13.135,73         |
| 32037         | € 98.956,60         |
| 32040/1       | € 158.420,18        |
| 32041         | € 375.328,89        |
| 32044         | € 6.683,40          |
| <b>TOTALE</b> | <b>€ 811.653,85</b> |

| <b>CAPITOLI RILEVANTI IVA</b> | <b>IMPORTO IN €</b> |
|-------------------------------|---------------------|
| 32013/1                       | € 7.823,72          |
| 32017/1                       | € 3.974,53          |
| 32024/1                       | € 27.862,85         |
| 32041/1                       | € 88.185,71         |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>€ 127.846,81</b> |

6) di **adottare determinazione a contrarre** secondo le seguenti modalità di affidamento:

- a) scelta del contraente mediante **procedura aperta** ai sensi dell'art. 71 del d.lgs 36/2023 sulla base del criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, art. 108 del d.lgs 36/2023, i cui criteri sono esplicitati nel relativo allegato;
- b) l'importo dei lavori a base d'asta per 2 anni ammonta a **€ 5.386.652,18** oltre iva (suddivisa in € 5.342.142,16 per componente energia e manutenzione e € 44.510,02 per oneri della sicurezza;
- c) la categoria SOA prevalente è OS28 (impianti termici e di condizionamento);
- d) il CPV delle opere da realizzare è: 71314200-4 (servizi di gestione energia);
- e) il CIG per lo svolgimento della procedura di gara verrà assunto in collaborazione con il Servizio Appalti e Contratti ed indicato nei documenti di gara;

7) di **impegnare** sull'esercizio 2025 € 880,00 sul capitolo 6360/2 denominato "ALLACCIAMENTI UTENZE E PER SERVIZI VARI" Missione/Programma 01.06, Piano Finanziario 1.03.02.07.000 per il pagamento del contributo di gara da corrispondere ad ANAC, dando atto che il Responsabile di procedura relativo alla suddetta tassa di gara è il Servizio Appalti e Contratti (cod. 34) cod. prog. 2025\_PD\_4201;

8) di dare atto che in conformità al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti assumerà il ruolo di responsabile di procedimento per le fasi di gara e sino alla dichiarazione di efficacia dell'aggiudicazione;

9) di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 23 e 37 D.Lgs. 33/2013 ed artt. 27 e 28 D.Lgs. 36/2023;

10) di disporre l'invio al Servizio finanziario per le procedure di cui all'art. 183 co. 7 D.Lgs. 267/2000;

11) di disporre conseguentemente l'invio della necessaria documentazione al Servizio Appalti e Contratti al fine dell'avvio della procedura di affidamento.

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

**IL DIRIGENTE**

**Ing. Salvatore Falbo**