

STRUTTURA PROPONENTE:

UNITA' DI DIREZIONE : “GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE”

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n. 16/2014

OGGETTO: Legge n. 560/93 – Alienazione di immobili di edilizia residenziale pubblica. Legge Regionale n. 24/2007 – Successione nel contratto di locazione. AFFIDAMENTO INCARICO PER LA REDAZIONE ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA .
--

L'anno duemilaquattordici, il giorno 13 del mese di Febbraio, nella sede dell'ATER.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

arch. Michele BILANCIA, nominato dall'Amministratore Unico con disposizione n. 3 del 20.01.2011;

## PREMESSO

- che è in corso di attuazione il piano di dismissione degli alloggi e locali di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge n. 560/93;
- che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2007, è riconosciuto il diritto alla successione nel contratto di locazione di alloggi di erp in favore di aventi titolo specificatamente individuati nella citata normativa;
- che, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/78, nonché dell'art. 1594 del Codice Civile, è riconosciuto il diritto al subentro nel contratto di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione in favore dei soggetti ivi indicati;

RICHIAMATO il D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;

VISTO, in particolare, l'art. 1, comma 7, del Decreto-legge 23.12.2013, n. 145 (Destinazione Italia) con il quale sono stati sostituiti i commi 3 e 3-bis dell'articolo 6 del citato D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 che, in particolare al comma 3-bis, stabiliva la nullità del contratto in caso di non allegazione dell'attestato di prestazione energetica;

## PRESO ATTO

- che, secondo le nuove disposizioni, dal 24 dicembre 2013 – giorno di entrata in vigore del D.L. n. 145/2013 – 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 deve essere inserita un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- che, inoltre il modificato comma 3 stabilisce che la copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In tali contratti quindi è sufficiente sia inserita l'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione dell'immobile oggetto della locazione;
- che in caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, il modificato comma 3 trasforma la nullità dell'atto (prevista dall'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dall'art. 6 del decreto-legge n. 63/2013 convertito dalla legge n. 90/2013), in sanzione amministrativa stabilendo che 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;

## DATO ATTO

- che l'Azienda, con riferimento ai procedimenti di alienazione degli immobili, ha sempre provveduto a predisporre l'APE da allegare ai contratti di trasferimento della proprietà;
- che, in virtù della richiamata normativa, sussiste l'obbligo di predisporre comunque l'APE anche per i procedimenti che si concludono con la sottoscrizione del contratto di locazione;
- che, in particolare, si rende necessario procedere alla redazione di circa 500 Attestati di Prestazione Energetica con riferimento alle procedure di vendita di alloggi e locali ed alla ultimazione dei fabbricati in corso di realizzazione;
- che si rende, altresì, necessario procedere alla redazione di circa 150 ulteriori Attestati di Prestazione Energetica con riferimento alle procedure di assegnazione degli immobili e volturazione dei contratti di locazione;

PRESO ATTO della nota n. 227354 del 29.01.2014 con la quale il Dirigente dell'Unità di Direzione "Interventi Costruttivi, Manutenzione, Recupero, Espropri" ha evidenziato le motivazioni della impossibilità a gestire, per l'intero, il precitato carico di lavoro, per insufficienza del personale da destinare a tale attività, tenuto conto non solo degli attuali carichi di lavoro del personale tecnico, ma anche della necessità di predisporre adeguati percorsi formativi non compatibili con i tempi per addivenire alla sottoscrizione dei contratti;

RITENUTO, pertanto, necessario avvalersi di prestazioni di professionisti esterni, al fine di pervenire alla predisposizione di tale documentazione tecnica, evitando così gli inevitabili rallentamenti nella conclusione dei procedimenti connessi alla alienazione di immobili, ovvero alla loro locazione;

PRESO ATTO

- che, con Determinazione n. 1/2006 del 19 gennaio 2006 l'Autorità di Vigilanza sui LLPP ha ammesso la possibilità di istituire un elenco di professionisti presso le singole stazioni appaltanti, nei limiti in cui vengano previsti idonei meccanismi riguardanti il relativo aggiornamento periodico, anche semestrale, adottando in ogni caso le forme di pubblicità previste dall'articolo 62 del D.P.R. 554/1999 e s.m., in modo che risulti garantito ai professionisti in possesso dei prescritti requisiti il diritto di iscriversi all'albo stesso, senza limitazioni temporali;
- che, con lo stesso provvedimento l'Autorità ha indicato alcuni criteri ai quali attenersi per la formazione dell'albo stesso quali:
  - il richiamo a quanto dettato dall'articolo 51, comma 1, del D.P.R. 554/1999 e s.m. che vieta la partecipazione del professionista singolarmente e come componente di un raggruppamento di professionisti, nonché la contemporanea partecipazione a più di un raggruppamento;
  - il principio della rotazione nella scelta dei nominativi inseriti nell'albo, ai quali rivolgere la richiesta di offerta;
  - il divieto di cumulo degli incarichi, che può concretizzarsi nell'affidamento di non più di un incarico all'anno allo stesso professionista;
  - la correlazione dell'esperienza pregressa richiesta al professionista alle tipologie progettuali delle quali necessita l'amministrazione, così come individuate in sede di programmazione, di modo che le professionalità richieste rispondano concretamente alle classi e categorie cui si riferiscono i servizi da affidare;

CONSIDERATO

- che, così come ritenuto nella Determinazione 29.03.2007 dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, per i servizi tecnici di importo inferiore a € 20.000= le stazioni appaltanti possono procedere mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 125 comma 11 del D. Lgs 12 aprile 2006, n.163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori -, previa indicazione dei servizi tecnici nel regolamento interno per la disciplina dell'attività contrattuale in economia;
- che con Delibera dell'Amministratore Unico dell'Ater n.31 del 06.05.2008 è stato approvato il "Regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia";

RICHIAMATA la delibera dell'Amministratore Unico n. 32 del 20.05.2008 con la quale è stato approvato il bando per la formazione degli elenchi per operatori nel settore dei lavori, servizi e forniture;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 30 del 04.09.2008 con la quale sono stati approvati gli elenchi relativi alle domande pervenute entro il 31.07.2008;

RICHIAMATI i successivi provvedimenti con i quali si è provveduto all'aggiornamento semestrale di tutti gli elenchi ed, in particolare, la propria determinazione n. 8 del 09.01.2014, in base alle domande pervenute il 31.12.2013;

RICHIAMATO l'art. 24, comma 1, del Regolamento sopra citato nel quale sono definiti i servizi tecnici che ricomprendendo anche le prestazioni professionali di cui in oggetto, nonché il comma 2 dello stesso articolo nel quale viene stabilito in € 20.000,00= l'importo al di sotto del quale i servizi tecnici possono essere affidati direttamente;

ATTESO

- che, tra i soggetti iscritti all'albo degli operatori economici dell'Azienda, l'arch. Danilo Eduardo possiede i requisiti per lo svolgimento dell'incarico relativo alla predisposizione ed al rilascio degli Attestati di Prestazione Energetica;
- che, in ossequio al principio della "rotazione" fissato per l'assegnazione degli incarichi, il suddetto operatore non si trova nelle condizioni di cui all'art. 24, comma 5, del Regolamento dell'Azienda;
- che l'arch. Danilo Eduardo, ha trasmesso preventivo di spesa in relazione alla quantità di APE da redigersi per anno;
- che, in particolare, con riferimento ad un numero di APE, superiore a 100 ed inferiore a 200, è stata quantificata la somma di € 80,00 per singolo attestato;

RITENUTO che il numero degli attestati da redigere, soprattutto con riferimento al perfezionamento dei procedimenti di successione nei contratti di locazione, rientri in tale fascia;

VALUTATA la congruità dell'importo richiesto per singola attestazione;

RAVVISATA l'esigenza di provvedere tempestivamente in merito a quanto sopra evidenziato;

VISTO il Decreto Legislativo n. 165/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA

- la Legge Regionale n. 12/96;
- la Legge Regionale n. 29/96;
- la delibera dell'A.U. n. 3/2013 con la quale sono state individuate le "Aree Strategiche" dell'Azienda;
- la delibera dell'A.U. n. 5/2013 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;
- la delibera dell'A.U. n. 71 del 31.10.2013 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2014 e pluriennale 2014-2016;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 1512 del 04.12.2013, con la quale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2006 e s.m.i., è stato formalizzato l'esito positivo del controllo sul Bilancio di Previsione 2014 e pluriennale 2014-2016;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza degli atti propedeutici al presente provvedimento;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa e contabile della proposta di cui al presente provvedimento;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

D E T E R M I N A

- 1) di affidare l'incarico per la predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica relativi alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda, oggetto di contratti di locazione, ovvero di alienazione ai sensi della legge n. 560/93, all'arch. Danilo Eduardo, nato a Potenza il 02.07.1981, con domicilio fiscale in Potenza alla via Lazio n. 6, C.F. DRD DNL 81L 02G942A;
- 2) di approvare la somma di € 18.000,00, comprensiva di oneri previdenziali e spese di trasferta,, così come riportato nel preventivo-offerta sottoscritto dal professionista, unitamente allo schema di disciplinare regolante i rapporti con questa Azienda;
- 3) di dare atto che gli oneri economici connessi all'espletamento dell'incarico sono a carico dell'Azienda;
- 4) di dare mandato alla struttura competente per l'espletamento delle procedure di rito conseguenti.

La presente determinazione, costituita da n. 6 facciate, oltre l'allegato, diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile e sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE  
Arch. Michele BILANCIA

---

STRUTTURA PROPONENTE:  
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n. 16/2014

OGGETTO: Legge n. 560/93 – Alienazione di immobili di edilizia residenziale pubblica.  
Legge Regionale n. 24/2007 – Successione nel contratto di locazione.  
AFFIDAMENTO INCARICO PER LA REDAZIONE ATTESTATI PRESTAZIONE  
ENERGETICA .

L'ESTENSORE DELL'ATTO (Avv. Vincenzo PIGNATELLI) \_\_\_\_\_

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I  
PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPO-  
STA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 71 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

\_\_\_\_\_

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTA-  
BILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

Data \_\_\_\_\_

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

## DISCIPLINARE DI INCARICO

L'anno 2014 (duemilaquattordici), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Potenza e, più precisamente, presso gli uffici dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale ubicati alla Via Mahes n.33

TRA

L'arch. Michele Bilancia, nato a Potenza il 05/02/1952, nella sua qualità di Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Potenza, nominato ai sensi e per gli effetti degli artt. 8 e 17 della L.R. 24.06.96 n. 29 con provvedimento n. 3 del 20/01/2011;

E

L'arch. Danilo Eduardo, nato il 02.07.1981 in Potenza (PZ) ed ivi residente alla Via Lazio n. 6, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 20254, C.F.: DRD DNL 81L02 G942A;

PREMESSO

che, con determina del Direttore dell'Azienda n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, l'A.T.E.R. è stato disposto il conferimento dell'incarico tecnico a supporto dell'Azienda per la predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli alloggi e locali da alienare o locare; volendosi ora formalizzare norme e condizioni che devono disciplinare tale incarico, con la seguente scrittura privata

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - La narrativa che precede forma parte sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - L'arch. Michele Bilancia, nella sua qualità di Direttore dell'Azienda, affida incarico al seguente professionista, che accetta:

arch. Danilo Eduardo, nato il 02.07.1981 in Potenza (PZ) ed ivi residente alla Via Lazio n. 6, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 20254, C.F.: DRD DNL 81L02 G942A.

ART. 3 - Il periodo di esecuzione dell'incarico è pari a 8 mesi e decorrerà dalla data di consegna della documentazione necessaria per dare effettivo inizio alle prestazioni. In tal senso il professionista dovrà raccordarsi con il competente Responsabile del Procedimento. Assolte le prestazioni affidate il contratto si intenderà risolto senza comunicazione e senza indennità aggiuntive a quelle di seguito previste.

ART. 4 - Il professionista si impegna a svolgere il lavoro affidatogli secondo le esigenze dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse", presso la sede della propria attività professionale, ovvero presso la sede dell'Azienda, senza orario predeterminato.

ART. 5 - Per i servizi esterni (con pubblici uffici, trattazione di problemi con i terzi in contatto con l'Azienda, sopralluoghi, rilievi, visite e misurazioni, ecc.), al professionista spetteranno rimborsi a piè di lista con esibizione di ricevute e di documentazione giustificativa. I rimborsi per i sopralluoghi fuori sede verranno commisurati, secondo le modalità di cui al successivo art. 9. Spetta comunque il rimborso di altre spese vive, diritti di visura, bolli, etc. eventualmente anticipate per conto dell'Azienda e regolarmente documentate.

ART. 6 - L'incaricato assume l'obbligo di risultato, tale si intende la predisposizione di atti e documenti tecnici correlati alle funzioni affidate. L'incarico in oggetto deve intendersi ad ogni effetto di collaborazione autonoma e libero professionale, pertanto non potrà costituire in alcun modo rapporto di lavoro dipendente con questa Azienda, né di collaborazione coordinata e continuativa.

ART. 7 - L'incaricato assume con l'espletamento delle attività connesse, la qualità di incaricato di pubblico servizio.

ART. 8 - L'incaricato è responsabile di fronte all'Amministrazione della validità e di tutte le conseguenze degli atti da lui compiuti, nonché di tutti gli errori od omissioni in atti o pratiche a cui è tenuto per ragioni del suo incarico ed incorre nelle responsabilità previste dalle vigenti disposizioni. Inoltre è tenuto al segreto d'ufficio, in ordine agli atti che gli verranno affidati dall'Ufficio ed assume gli obblighi di diligenza e responsabilità per la relativa custodia.

ART. 9 - L'onorario che l'ATER corrisponderà al professionista, per le prestazioni richieste, è stato quantificato in € 80,00, oltre Cassa Professionale, per ogni APE redatto. Tale importo è da riferirsi alla predisposizione della documentazione relativa ad immobili per i quali viene effettuato un sopralluogo per una percorrenza massima di 20 Km (a-r) dal Comune di Potenza.

Per chilometraggi superiori ai 20 Km (a-r) sarà riconosciuta la maggiorazione di 20 centesimi di euro per ciascun chilometro aggiuntivo.

La somma complessivamente stanziata a tal fine è pari ad € 18.000,00 che saranno liquidati mensilmente e, comunque, alla presentazione di almeno 15 APE.

L'incaricato esonera espressamente l'Azienda per responsabilità di qualunque genere derivanti dall'uso del mezzo proprio.

L'incaricato riconosce ed accetta espressamente le modalità di liquidazione del corrispettivo maturato come sopra indicate.

ART. 10 - L'attività richiesta si sostanzia in nella predisposizione di Attestati di stazione Energetica di cui alla vigente normativa. Gli attestati dovranno rispettare, altresì, le normative UNI/TS 11300/1-2-3-4 e andranno previamente eseguiti gli indispensabili sopralluoghi strumentali (termoflussimetrie e termografie) in loco.

ART. 11 - L'incaricato accetta la determinazione dei compensi come riportati al precedente articolo e si impegna a non esigere, in prosieguo, altri compensi aggiuntivi.

ART. 12 - L'incaricato dichiara di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità di legge per lo svolgimento del pubblico servizio che gli viene affidato e si impegna a non svolgere, in relazione agli affari trattati, attività che configurino conflitto di interessi nei confronti dell'Azienda.

ART. 13 - Le spese della presente scrittura privata, che sarà registrata solo in caso d'uso, sono a carico dell'Azienda (ATER).

ART. 14 - Agli effetti della presente scrittura privata, le parti eleggono il proprio domicilio rispettivamente: l'Azienda nella propria sede legale, l'incaricato presso la propria residenza.

Le parti concordemente dichiarano che quanto contenuto nella presente scrittura privata corrisponde esattamente alla loro volontà e, pertanto, la sottoscrivono in segno di accettazione in tutte le parti in Potenza presso gli Uffici dell'ATER in Via Manhes n.33.

L'INCARICATO

Arch. Danilo Eduardo

IL DIRETTORE

arch. Michele Bilancia

---

L'Incaricato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 1342 del codice civile, dichiara di aver letto il presente atto e di averne specificatamente approvato le singole clausole ed in particolare gli artt. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14.

L'INCARICATO

Arch. Danilo Eduardo

---