



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

SERVIZIO DI
MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, DELLE
STRADE DI COMPETENZA COMUNALE E DEL VERDE PUBBLICO
DEL COMUNE DI BELLIZZI

***Relazione illustrativa delle ragioni e della sussistenza dei requisiti
previsti per la forma di affidamento prescelta***

(ex D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, art. 34 commi 20 e 21)

COMUNE DI BELLIZZI
Protocollo N.0012431/2021 del 23/07/2021



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Sommario

INFORMAZIONI DI SINTESI	3
SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE	3
SEZIONE A - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
SEZIONE B - CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE	4
B.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO	4
B.2 OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE	17
SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA	18
SEZIONE D - MOTIVAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA DELLA SCELTA	20



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	<i>SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, DELLE STRADE E AREE DI COMPETENZA COMUNALE E DEL VERDE PUBBLICO DEL COMUNE DI BELLIZZI</i>
Ente affidante	COMUNE DI BELLIZZI
Tipo di affidamento	Contratto d servizio
Modalità di affidamento	Affidamento diretto a società in house
Durata del contratto	Due anni – ventiquattro mesi
Specificare se nuovo affidamento o adeguamento di servizio già attivo	Nuovo affidamento
Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare	Comune di Bellizzi

SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE

Nominativo	architetto Francesca Ciancimino
Ente di riferimento	Comune di Bellizzi
Area/servizio	Area Tecnica Igiene e Servizi al Territorio
Telefono	0828.358047
Email	f.ciancimino@comune.bellizzi.sa.it
Data di redazione	19/7/2021



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

SEZIONE A - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Premesso

- l'art. 34, comma 20, del D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito con legge n. 221 del 17/12/2012, che stabilisce: *“Per i servizi pubblici locali di rilevanza economica, al fine di assicurare il rispetto della disciplina europea, la parità tra gli operatori, l'economicità della gestione e di garantire adeguata informazione alla collettività di riferimento, l'affidamento del servizio è effettuato sulla base di apposita relazione, pubblicata sul sito internet dell'ente affidante, che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e che definisce i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche se previste”;*
- gli artt. 5 e 192 del D.Lgs. 18/4/2016, n. 50, con particolare riferimento alla disposizione di cui al comma 2 del predetto art. 192, nella parte in cui dispone che *“ai fini dell'affidamento in house di un contratto avente ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti effettuano preventivamente la valutazione sulla congruità economica dell'offerta dei soggetti in house, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, dando conto nella motivazione del provvedimento di affidamento delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche”;*

il presente documento relaziona, ai sensi dell'articolo 34, comma 20, del D.lgs179/2021 convertito in legge n.221/2012, circa le motivazioni dell'affidamento diretto del servizio di *Manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare, delle strade di competenza comunale e del verde pubblico del comune di Bellizzi* alla società in house Cooperazione & Rinascita srl, partecipata al 100% dal comune di Bellizzi, destinata alla erogazione dei servizi pubblici locali nell'interesse della comunità territoriale.

SEZIONE B - CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

B.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il servizio consiste nella manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare delle strade e aree di competenza comunale e del verde pubblico del comune di Bellizzi, da effettuarsi sotto l'osservanza del disciplinare tecnico, delle norme di igiene e sanità vigenti in materia, degli accordi nazionali e provinciali relativi al personale impiegato e delle disposizioni comunque applicabili in materia di pubblici servizi.

Per la precisa individuazione degli interventi che rientrano nella fattispecie della manutenzione ordinaria e che, pertanto, risultano ricompresi e compensati con i canoni, occorre fare riferimento a tutti gli interventi rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 3 comma 1 lettera a del DPR 380/01. Tutti gli interventi esclusi dalla suddetta fattispecie saranno definiti secondo le modalità previste nel disciplinare e compensati a parte.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Gli interventi riguardano gli edifici di seguito elencati, intendendo inclusi nel patrimonio comunale le aree verdi, le aiuole, i giardini, le ville di proprietà comunale e di uso pubblico, il verde scolastico, nonché le piazze e le strade carrabili e/o pedonali:

- a. Casa Comunale ed Aula Consiliare ubicati in Via Manin, 23
- b. Caserma dei Carabinieri ubicata in Via Manin, 27
- c. Edificio della biblioteca comunale ubicato in P.zza Giovanni XXIII
- d. Arena Massimo Troisi ubicata in Via Nino Bixio
- e. Centro Sociale Polivalente ubicato in P.zza Europa
- f. Edificio Palestra e Bocciodromo Comunale in Via Sereni Bivio Pratole;
- g. Scuola Media Gaurico ubicata in Via Pescara
- h. Scuola Elementare Rodari di P.zza De Curtis
- i. Scuola Elementare e Materna in loc. Torre Lama
- j. Scuola Materna di Via Tenente Paraggio
- k. Scuola Materna di Via Colombo
- l. Scuola Materna di Via Volta
- m. Campo sportivo "Nuova Primavera"
- n. Uffici comunali siti in via Roma 197/199
- o. Area mercato di via Pescara
- p. Impianto sportivo di via Pertini
- q. Parco giochi e campo sportivo di via Volta
- r. Parco giochi Nilde Iotti
- s. Parco dei Pini
- t. Area verde via Maiorana
- u. Villa comunale p.zza Municipio
- v. Parco giochi via Vespucci

Durante la vigenza dell'affidamento, l'Ente si riserva la facoltà di includere nel predetto elenco ulteriori edifici o strutture di proprietà che nel frattempo si dovessero rendere agibili o rientrare a qualsiasi titolo nella disponibilità del Comune.

L'affidataria è tenuta ad accertare per gli immobili e gli impianti a servizio degli stessi la conformità alle norme di sicurezza vigenti o a quelle che eventualmente dovessero subentrare durante la vigenza dell'affidamento. Eventuali variazioni di consistenza degli edifici o degli impianti, intervenute successivamente alla data di consegna del servizio, dovranno essere rilevate e sottoscritte tra le parti con opportune formalizzazioni.

Gli interventi previsti dal disciplinare e oggetto di affidamento sono sinteticamente di seguito descritti, con indicazione della relativa periodicità.

A. Manutenzione e sistemazione di aree verdi, aiuole, giardini e ville comunali e del verde scolastico

Il servizio dovrà essere svolto con frequenza:



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- quindicinale da Aprile a Luglio e nel mese di Settembre;
- mensile nei mesi di Marzo, Agosto e Ottobre.

La manutenzione delle aree verdi dovrà avvenire mediante la tosatura dei tappeti erbosi su terreni di qualsiasi natura e pendenza, la pulizia generale delle aree con asporto di tutti i materiali di risulta, del fogliame e dei rifiuti presenti. I materiali di risulta e i rifiuti raccolti dovranno essere differenziati e smaltiti presso impianti autorizzati, a cura e spese dell'affidataria. Si dovrà, inoltre, procedere all'eliminazione delle erbe presenti ai bordi delle cordunate, allo sfalcio a raso di tutti i marciapiedi e banchine posti lungo il perimetro dell'area o dell'aiuola, compresa l'eventuale cunetta stradale.

Per gli arbusti e le siepi radicati nelle aree verdi, le operazioni consisteranno nella potatura della vegetazione dell'anno secondo superfici regolari, da effettuare su tutti i lati con l'utilizzo di forbicione, forbici e tosa siepi a motore.

L'affidataria dovrà provvedere all'innaffiatura delle aree verdi in caso di perduranti periodi di siccità, nonché alla pulizia periodica dalle erbe infestanti.

È compreso, inoltre, ogni altro onere atto a rendere l'aspetto delle aree in buon ordine, ivi compresa la pulizia da materiale vegetale attecchito sulle superfici di muri di contenimento e/o delimitazione, oltre che la raccolta del materiale sfalcato e il conferimento presso centro di smaltimento autorizzato.

B. Potatura annuale e manutenzione alberi

Il servizio dovrà essere svolto con frequenza annuale, nel periodo compreso tra il mese di Novembre e la prima metà di Marzo inclusa.

Per potatura di mantenimento si intende lo sfoltimento della chioma rispettando il portamento naturale della pianta, mantenendo la chioma equilibrata, oltre alla eliminazione e/o riduzione di tutti i rami secchi, nonché di tutti i rami o le branche spezzati, lesionati, affetti da patologie, cresciuti in maniera anomala o eccessivamente sporgenti dalla chioma, comprensiva dell'eliminazione dei polloni e della perfetta pulizia dell'area attorno alla pianta.

Per potatura ordinaria si intende l'insieme delle operazioni comprese nella potatura di mantenimento alle quali vanno aggiunti tutti quegli interventi ritenuti necessari per ridurre la chioma in volume e in altezza o per alleggerirne la massa.

Le eventuali piante morte che si incontrassero nel corso dei lavori dovranno essere abbattute, previa autorizzazione del Direttore dell'esecuzione, a cura e spese dell'affidataria ed effettuando il taglio del tronco radente al piano di campagna. La rimozione della ceppaia, obbligatoria salvo diversa valutazione del Direttore dell'esecuzione, potrà essere eseguita con mezzi meccanici o manualmente, a seconda delle circostanze, e sarà cura dell'affidataria provvedere all'immediato riempimento delle buche corrispondenti alla posizione delle ceppaie con della buona terra.

C. Potatura siepi

Il servizio dovrà essere svolto con frequenza bimestrale da Marzo a Settembre.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Gli arbusti dovranno essere potati sia per la soppressione del vecchio e del secco, sia per regolarne la forma di sviluppo secondo precise indicazioni del Direttore dell'esecuzione, tenendo conto che periodo e modalità di taglio sono in stretto rapporto con l'epoca e le caratteristiche di fioritura.

Il Direttore dell'esecuzione si riserva il diritto di chiedere, senza ulteriori compensi, la riduzione delle dimensioni delle siepi adulte o invecchiate o, comunque, quando lo ritenga necessario per esigenze tecniche o di viabilità, ecc..

L'Affidataria dovrà provvedere, inoltre, alla scerbatura a mano lungo la fascia di incidenza delle siepi, compresa la raccolta e l'asporto dei materiali e delle erbacce di risulta della scerbatura.

D. Verde sportivo

Il servizio include la manutenzione del manto erboso sintetico del campo sportivo Nuova Primavera con cadenza annuale, consistente nelle operazioni di:

- pettinatura del campo
- pulizia delle canalette che recepiscono l'intaso
- spargimento sul campo del materiale di intaso.

La regolare esecuzione di ogni intervento manutentivo dovrà essere attestata dal soggetto in possesso di idonea abilitazione al fine di garantire il permanere dei requisiti di accreditamento al CONI del campo sportivo.

E. Manutenzione ordinaria degli infissi

Il servizio dovrà garantire il mantenimento del regolare funzionamento degli infissi interni ed esterni, in qualsiasi materiale (legno, ferro, alluminio, pvc), ivi compresi i sistemi di oscuramento e le zanzariere, mediante la pulizia e la lubrificazione dei movimenti, nonché la riparazione ovvero sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, di:

- nastri e ganci di unione;
- stecche o lamelle (nel limite massimo di 5 pezzi a infisso);
- staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia;
- cinghie, funi di acciaio e cordoncini di manovra;
- rullini guida cinghia, carrucole di rinvio;
- avvolgitori automatici, compresi i componenti elettrici di controllo e comando;
- componenti elettrici di controllo e comando delle aperture;
- cerniere;
- serrature e maniglie;
- telai e mostre;
- teli di zanzariere.

La Società, in ogni caso, dovrà provvedere ogni anno ad accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli infissi interni ed esterni, in qualsiasi materiale (legno, metallo, alluminio, pvc), dei relativi sistemi di oscuramento e delle zanzariere. Gli esiti delle verifiche annuali dovranno essere formalizzati in apposito rapporto da consegnare entro il 31 luglio di ogni anno.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

F. Opere da elettricista

Il servizio dovrà provvedere al mantenimento del regolare funzionamento di:

- interruttori e prese di qualsiasi tipo compresa la sostituzione, in tutti i casi in cui non risultino più riparabili, dei frutti deteriorati;
- corpi illuminati a soffitto o a parete mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo, deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, di ogni suo accessorio elettrico come reattori, starter, portalampade, schermi e parabole, supporti, borchie, ecc.; nel caso in cui i componenti da sostituire per la riparazione della plafoniera non risultassero più in commercio, si dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro similare e avente medesime caratteristiche tecniche, tra quelli in commercio;
- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati;
- impianti di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di governo;
- cabine elettriche in B.T. e di trasformazione e quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori e degli strumenti di misura, compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati;
- impianti di amplificazione con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con la sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento.

Il servizio dovrà provvedere alle verifiche preventive e periodiche di seguito elencate, rilasciando idonea certificazione attestante l'avvenuta verifica e la funzionalità degli impianti:

- Quadri elettrici: Messa fuori servizio del quadro di comando con pulizia e serraggio morsetti, controllo di funzionamento degli interruttori meccanici, magnetotermici e apparecchiature di segnalazione con cadenza annuale; Pulizia quadro e verifica di funzionalità annuale
- Interruttori: Controllo annuale delle superfici di contatto delle apparecchiature di interruzione di tipo meccanico; Verifica annuale di funzionalità interruttori differenziali semestrale; Verifica annuale livello e stato di conservazione olio di interruttori a volume d'olio ridotto.
- Batterie di rifasamento: Verifica semestrale dello stato di conservazione e di carica delle batterie
- Impianto di protezione delle scariche atmosferiche: Controllo annuale del collegamento collettore di terra e di conservazione degli elementi di captazione
- Rete di terra: Ispezione e verifica annuale dello stato dei conduttori di protezione o equipotenziali sia principali che secondari; Verifica a campione annuale del collegamento tra conduttore e morsetto di terra; Controllo annuale stato collegamento della rete con dispersore; eventuale smontaggio ed ingrassaggio dei morsetti; Misura resistenza di terra biennale



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- Rete di distribuzione: Pulizia, verifica consistenza e fissaggio di cadevi, passerelle, porta cavi annuale; Verifica carico sulle linee ed eventuale riequilibratura dei carichi annuale; Verifica annuale del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento, della protezione con interblocco delle utenze > 1 KW; Controllo e verifica semestrale dello stato di conservazione dei cavi ed isolamento delle linee principali
- Gruppi statici di continuità: Verifica semestrale stato di conservazione e di carica delle batterie

G. Opere da fabbro

Il servizio dovrà garantire il mantenimento della integrità di cancellate, inferriate, ringhiere, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di elementi danneggiati e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature.

H. Opere da falegname

Il servizio dovrà comprendere la riparazione di arredi in legno, quali banchi, cattedre, sedili, armadiature, scaffalature, scrivanie, cappe, ecc., compresa la riparazione o sostituzione degli accessori e meccanismi metallici.

I. Opere da idraulico

Il servizio comprende il mantenimento del regolare funzionamento di:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua, mediante la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, scaldacqua elettrici, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione, come cannucce anche flessibili e tubi vaso-muro; nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio, si dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto o dello scaldacqua con altro similare avente le medesime caratteristiche, tra quelli in commercio;
- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, lavabi, bidet, lavelli, scatole sifonate, compresa la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, dei sifoni e delle scatole sifonate, nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico; in caso di disostruzione sono compresi gli oneri di smaltimento dei reflui;
- impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe comprendente la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori meccanici ed elettrici, quali premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, tele salvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici;
- terrazze e tetto con la riparazione di bocchettoni di scarico, pluviali esterni e canali di gronda fino alla lunghezza di 2 m. per intervento;



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- rete esterna di adduzione o di smaltimento acque, comprendente la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali pozzetti, coperchi in cemento, tubazioni interrato, vasche, saracinesche; il servizio include l'espurgo di vasche e la disostruzione di condotte esterne ricadenti all'interno di proprietà comunali, compreso oneri di smaltimento dei reflui;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di tavolette copriuso, portasapone (anche liquido), porta igienizzante, portacarte, sia igienica che asciugamani.

Si dovrà provvedere ogni anno ad accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli impianti e dei relativi accessori. Gli esiti delle verifiche annuali dovranno essere formalizzati in apposito rapporto da consegnare entro il 31 luglio di ogni anno.

L. Opere da vetraio

Il servizio include la sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo, incluso il ripristino o la sostituzione dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri, su:

- infissi interni od esterni in legno o metallo;
- vani di lavoro e sportelli delle cappe chimiche;
- mobili interni di arredamento, come armadi, librerie, cristalli dei piani delle scrivanie, vetrine e bacheche.

M. Lavori su cappe aspiranti

Il servizio prevede il mantenimento del regolare funzionamento delle cappe aspiranti, comprendente ogni opera di revisione, riparazione ovvero sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di:

- elettroaspiratori o parti di essi (motore, chiocciola, girante, ecc.);
- motori elettrici o rifacimento avvolgimento;
- cuscinetti;
- corsetteria e cablaggi elettrici;
- pulsanti di avviamento e teleruttori;
- supporti antivibranti;
- pezzi speciali delle tubazioni in PVC di aspirazione.

È inclusa, inoltre, la rimozione di corpi estranei e pulizia accurata dei condotti di aspirazione.

N. Opere da muratore e da imbianchino

Il servizio comprende, oltre l'assistenza agli interventi di cui ai precedenti paragrafi, gli interventi necessari per:

- sistemare i pavimenti interni ed esterni smossi fino alla superficie di 2 mq per locale o area esterna, compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- sistemare i rivestimenti di qualunque tipo, sia interni che esterni, smossi fino alla superficie di 2 mq per intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione del rivestimento esistente, la fornitura di un nuovo rivestimento il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;
- la ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni, fino alla superficie di 2 mq per locale o superficie esterna;
- rifissare soglie, gradini, sottogradi e zoccolini battiscopa;
- riparare i cornicioni e le copertine di pietra fino alla lunghezza di 2 m per intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;
- riparare piccoli tratti di impermeabilizzazione delle coperture fino alla superficie di 20 mq per ogni intervento, con materiale ritenuto idoneo dall'Amministrazione;
- ripresa di tinteggiature interne o esterne con idropittura, fino alla superficie di 10 mq ad intervento, ivi compresa la preparazione del fondo con sanificazione, stuccatura, carteggiatura e applicazione di fissativo.

Per quanto riguarda la tinteggiatura di interi locali o interi prospetti, si dovrà offrire un prezzo unitario (al m2) ottenuto applicando un ribasso del 20% sulle voci del Prezzario della Regione Campania, in vigore nell'anno di esecuzione dei lavori.

Si dovrà provvedere alle seguenti verifiche periodiche, con predisposizione e trasmissione all'Amministrazione di schede attestanti l'esecuzione della verifica e gli interventi compiuti:

- rivestimenti esterni: ogni due anni si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti dei prospetti esterni di ogni edificio, in pietra, marmo o cortina, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertarne la perfetta integrità e aderenza ai supporti;
- rivestimenti interni: ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti interni agli edifici, sia dei servizi sanitari che di corridoi ed androni, allo scopo di accertarne la perfetta integrità ed aderenza ai supporti;
- coperture a tetto: ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a tetto allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di copertura e delle strutture portanti; ogni anno si dovrà provvedere alla pulizia delle coperture a tetto e dei relativi canali di gronda allo scopo di evitare che i materiali depositati ostruiscano gli scarichi;
- coperture a terrazzo: ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a terrazzo allo scopo di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabili, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento; ogni anno si dovrà provvedere alla pulizia delle terrazze di copertura e dei relativi bocchettoni allo scopo di evitare che i materiali depositati ostruiscano gli scarichi;



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- pavimentazioni esterne: ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni esterne allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di usura e la efficienza dei sistemi di scolo delle acque meteoriche.
- pavimentazioni interne: ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di usura, degli zoccolini battiscopa dei gradini e degli scalettati.

I materiali di risulta provenienti da qualsiasi intervento manutentivo o di pulizia descritti nel presente paragrafo dovranno essere trasportati e smaltiti presso impianto autorizzato.

O. Opere di pronto intervento

È inclusa, a seguito di segnalazione da parte dell'Amministrazione, l'esecuzione urgente di tutte le opere provvisoriale e di pronto intervento atte a ridurre al minimo i danni derivabili al patrimonio dell'Ente e a garantire la pubblica incolumità, provvedendo anche al transennamento delle aree interessate. Sono comprese nelle opere di pronto intervento il prosciugamento di locali allagati anche mediante impiego di pompe aspiranti.

P. Impianti elevatori

Il servizio si riferisce agli impianti elevatore o pedane servoscala installate o da installare presso gli immobili e prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza degli impianti, l'assistenza all'organismo al quale è affidata la verifica periodica di legge e il servizio di intervento e reperibilità per eventuali emergenze.

La Società dovrà garantire la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate per guasti e/o interruzioni del servizio. Dovrà essere garantito, in tali casi, l'intervento in un tempo non superiore alle tre ore.

Le verifiche periodiche da effettuarsi sono le seguenti:

- pulizia completa del locale macchine ascensore, del locale argani di rinvio, delle fosse ascensori con sollevamento e/o abbassamento dei materiali di risulta e trasporto a discarica;
- lubrificazione di tutti gli argani e parti soggette a movimento;
- prove di funzionamento dei freni e dei dispositivi di sicurezza;
- esame dello stato d'usura e di efficienza delle funi;
- verifica livelli ed eventuali perdite sui sistemi idraulici;
- verifica e registrazione di tutte le parti degli impianti in movimento ed in particolare delle porte di piano;
- controllo della situazione di rispetto della norma degli impianti elettrici;
- controllo della corretta aerazione del locale macchine e del vano corsa ascensori;
- controllo della corretta chiusura delle porte dei locali macchine e/o locali argani;
- controllo funzionamento dell'interruttore di emergenza.

Q. Impianti di condizionamento

Il servizio si riferisce alla classe di unità tecnologica indicata come impianti di condizionamento del tipo mono e multi split contenenti gas refrigerante ad effetto serra.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza degli impianti, il servizio di assistenza all'organismo al quale è affidata la verifica periodica di legge e il servizio di intervento e reperibilità per eventuali emergenze.

Per le singole attività dovranno essere forniti i materiali di consumo e/o ricambi necessari per l'effettuazione delle attività stesse.

Il servizio include la gestione degli impianti di raffrescamento per la climatizzazione estiva al fine di garantire che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro sia non inferiore a $26^{\circ} - 2^{\circ}\text{C}$, con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di $29-35^{\circ}$ con il 70% di umidità relativa; la differenza tra le due temperature dovrà comunque essere non superiore ai 10° .

Gli impianti di riscaldamento dovranno essere eserciti secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dovrà essere garantito, in particolare, che la temperatura negli ambienti interni degli edifici non superi i $20^{\circ}\text{C} + 2^{\circ}\text{C}$. Il servizio dovrà garantire la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione dei relativi impianti.

Per quanto riguarda l'impianto di raffrescamento del locale macchine del C.E.D., la manutenzione dovrà garantire il regolare funzionamento dell'impianto, anche notturno, con temperature che siano tollerabili dalle macchine ivi presenti.

La Società si obbliga ad eseguire le verifiche periodiche di seguito elencate, per le quali dovrà trasmettere all'Amministrazione attestazione delle relative attività svolte, e ad aggiornare il libretto di impianto, redatto per ciascun impianto quando richiesto per legge.

- Unità di climatizzazione esterna: Verifica di efficienza energetica biennale con misurazione delle pressioni e delle temperature sia sulla linea gas che liquida; Verifica di eventuali fughe di gas refrigerante in conformità all'attuale normativa, verifica tenuta dei raccordi di collegamento, e ripristino del livello del gas, secondo periodicità stabilita per legge, con un intervallo minimo annuale; Pulizia della batteria esterna e verifica funzionamento del ventilatore annuale
- Tubazioni: Alimentazione e controllo tenuta annuale; Verifica rivestimenti isolanti annuale
- Regolazione elettronica: Controllo programma annuale; Controllo valori e schede annuale
- Unità di climatizzazione interna: Pulizia ed igienizzazione filtri semestrale attraverso prodotti specifici; Pulizia ed igienizzazione corpo batteria e ventilatore semestrale; Controllo generale del funzionamento con rilevazione della temperatura ambiente e dell'area climatizzata annuale; Sostituzione filtri annuale; Pulizia della bacinella di raccolta di condense con eliminazione delle incrostazioni calcaree, controllo dell'efficienza dello scarico e pulizia della tubazione
- Ulteriori verifiche: Prova dei termostati di comando e dei pressostati di controllo e protezione, loro eventuale taratura; Verifica dello stato generale e del corretto funzionamento, con ricerca di eventuali anomalie, rumori, ecc.; Sostituzione di componenti di minor rilevanza quali filtri, guarnizioni, contattori elettrici, ecc. annuale

R. Impianto di riscaldamento



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Nello svolgimento del servizio di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, ci si dovrà attenersi alle previsioni contenute nella normativa vigente (legge 10 del 9/1/1991, DPR 412 del 26/8/1993, del DPR 551 del 21/12/1999, DPR 74 del 16/4/2013), svolgendo il ruolo di terzo responsabile e di conduttore dell'impianto e gestendo il libretto di impianto.

Gli impianti di riscaldamento dovranno essere eserciti secondo quanto previsto dalla normativa vigente garantendo, in particolare, che la temperatura negli ambienti interni degli edifici non superi i 20°C + 2°C.

Dovrà essere attuato il periodo di accensione e il numero massimo di ore giornaliere in cui l'impianto dovrà rimanere acceso previsto dalla normativa in vigore per la zona climatica in cui ricade l'impianto (tipo "C"), ovvero:

- Periodo di accensione: dal 15 novembre al 31 marzo
- Numero massimo di ore giornaliere di funzionamento: 10

Nel servizio sono inclusi i seguenti controlli:

- Generatore di calore a combustibile fossile: Controllo combustione semestrale; Pulizia scambiatore di calore annuale; Pulizia focolare annuale; Pulizia fascio tubiero (durante il periodo di accensione) annuale; Verifica sistemi di sicurezza annuale; Pulizia elementi di controllo combustione bimestrale; Taratura pressostati/termostati semestrale; Messa in funzione annuale; Messa a riposo annuale; Pulizia camini e canali da fumo annuale; Analisi fumi annuale; Verifica refrattari semestrale
- Bruciatori: Pulizia annuale; Verifica ed eventuale regolazione valvola gas annuale
- Circolatori fluido vettore: Controllo tenuta pompe semestrale; Controllo senso di rotazione annuale; Commutazione pompa di riserva annuale; Controllo prevalenza pompa alimentazione annuale; Verifica rumorosità, lubrificazione, ingranaggio semestrale; Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari semestrale
- Rete di distribuzione: Scambiatori di calore: Controllo temperature mandata/ritorno semestrale, Verifica livelli semestrale, Pulizia annuale; Verifica carica vasi espansione annuale; Verifica ed eliminazione perdite semestrale; Verifica funzionalità sistemi di regolazione e controllo annuale; Verifica coibentazione annuale
- Elementi terminali: Controllo tenuta annuale; Verifica/taratura valvole termostatiche annuale; Pulizia batterie di scambio semestrale; Pulizia e sostituzione filtri semestrale; Ventilconvettori: Verifica funzionalità annuale, Verifica rumorosità, lubrificazione, ingranaggio semestrale, Pulizia ed igienizzazione corpo batteria, filtri, vasca di raccolta condensa e ventilatore semestrale; Verifica annuale e pronto intervento per perdite fluido vettore dagli elementi terminali di emissione (termosifoni, ventilconvettori, ecc.)
- Altro: Controllo apparecchiature elettriche annuale; Controllo funzionalità termostati annuale; Verifica dell'impianto elettrico della messa a terra e verifica della carica degli estintori semestrale

S. Impianti antincendio



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Il servizio si riferisce alla classe di unità tecnologica indicata come impianti antincendio, costituita da estintori mobili, idranti e sistemi di allertamento quali apparecchi di illuminazione di sicurezza e segnalazione d'emergenza.

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, naspi, idranti ecc.) presenti presso tutti gli immobili oggetto del presente disciplinare. Per le singole attività dovranno essere forniti tutti i materiali di consumo e/o ricambi necessari per l'effettuazione delle attività stesse.

Così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998, andrà compilato e aggiornato il registro antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.FF..

Per quanto riguarda gli estintori mobili è compreso nel servizio quanto segue:

- la revisione iniziale degli estintori;
- il riposizionamento degli estintori nei punti indicati dalla committenza;
- revisione e integrazione della cartellonistica;
- il controllo periodico annuale, secondo quanto stabilito dalle norme UNI vigenti;
- l'integrazione dell'agente estinguente (polvere e/o CO₂) a seconda della necessità;
- la sostituzione di eventuali parti di ricambio necessaria al regolare funzionamento degli estintori;
- l'intervento a chiamata per motivi di urgenza o guasti, entro la medesima giornata di segnalazione;
- la registrazione di ogni intervento programmato o straordinario nel registro antincendio.

Per quanto riguarda gli idranti è compreso nel servizio quanto segue:

- verifica generale annuale dello stato delle manichette e dei naspi del loro distacco dai rubinetti e della corretta arrotolatura e prontezza all'uso;
- prova annuale di tenuta di pressione di ciascuna manichetta o naspo;
- verifica annuale a campione della pressione in uscita in corrispondenza degli idranti e dei naspi;
- verifica annuale che sia presente per ciascun tipo di manichetta o naspo un numero di manichette o naspi di scorta pari al 10% di quelle installate;
- sostituzione di componenti di idranti e/o naspi quando necessario.

Per quanto riguarda i sistemi di allertamento è compreso nel servizio quanto segue:

- verifica semestrale dei pulsanti di allarme impianto antincendio;
- verifica semestrale delle sirene del sistema di allertamento;
- manutenzione annuale del sistema di comunicazione con altoparlanti;
- verifica annuale dei sistemi fissi automatici di rilevazione e di segnalazione manuale di incendio;
- verifica mensile delle ricetrasmittenti.

T. Impianti di sicurezza e controllo accessi

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza degli impianti di sicurezza (antifurti) e controllo accessi e il servizio di intervento e reperibilità per eventuali emergenze.

Per quanto attiene le verifiche periodiche, è compreso nel servizio quanto segue:



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- verifica annuale di funzionamento generale, tramite varie prove dell'impianto;
- verifica annuale della stabilità e/o direzionalità corretta dei terminali fissi di rilevazione intrusione, applicate agli infissi (a contatto o diversa tecnologia) o negli ambienti (sensori di movimento);
- verifica annuale di funzionamento dei combinatori telefonici, compresa la verifica, ed eventuale ricarica e/o sostituzione, del credito e della validità della SIM;
- verifica annuale delle sirene del sistema di allertamento, compreso sostituzione ogni tre anni delle batterie;
- modifica annuale dei codici di inserimento;
- controllo biennale di funzionamento della centralina e di ciascun terminale fisso di rilevazione intrusione;
- intervento dopo ogni segnalazione di intrusione, anche se falsa, con individuazione del motivo dell'allarme e risoluzione del problema riscontrato con rimessa in sicurezza dell'impianto.

U. Manutenzione ordinaria delle strade

Il servizio afferisce le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per la manutenzione ordinaria delle strade e delle piazze comunali, ricadenti in contesti urbani e rurali e comunque pavimentate, per quanto di competenza del Comune, oltre ai lavori edili o agli interventi di altra natura (interventi sulla rete fognaria di scolo delle acque meteoriche, degli elementi di arredo urbano ecc.) occorrenti per garantire sicurezza, efficienza e funzionalità del patrimonio.

La riparazione di buche stradali, con riporto di asfalto a caldo o a freddo, deve avvenire previa preparazione della superficie tramite pulizia e trasporto del materiale di risulta, nonché la spruzzatura di emulsione bituminosa, compreso la rullatura del manto.

La riparazione di marciapiedi, per una superficie massima ad intervento di mq. 2, dovrà prevedere il ripristino della superficie secondo il disegno della pavimentazione originaria. Nella lavorazione è compreso il letto di malta cementizia o idoneo collante su masso esistente, la fornitura di pavimentazione con le stesse caratteristiche, la battitura, la fugatura e la pulizia finale. Il servizio prevede la sistemazione o sostituzione, se non recuperabili, di cordoli in pietrastrada o in calcestruzzo distaccati o danneggiati, per una lunghezza massima ad intervento di ml 2, compreso la pulizia del sito, il getto di fondazione in conglomerato cementizio e la sigillatura dei giunti.

Per quanto attiene la rete fognaria di scolo delle acque meteoriche, il servizio include la sistemazione delle griglie di caditorie danneggiate e non recuperabili, tramite rimozione del telaio in ferro, riposizionamento e fissaggio dello stesso con malta premiscelata a presa rapida, sistemazione dei bordi con fornitura e posa in opera di asfalto a freddo con compattatore per ripristino complanarità.

Per quanto riguarda l'arredo urbano è inclusa la riparazione, o sostituzione ove non recuperabili, di panchine, cestini portarifiuti, portabiciclette, giostrine e quanto altro sarà installato da questa Area.

Il servizio include, inoltre,



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

- la pulizia delle caditoie stradali dell'intera rete, eseguita con cadenza annuale e conferendo presso ditta autorizzata i rifiuti speciali prodotti;
- il lavaggio delle strade comunali ricadenti nel perimetro urbano nei mesi di luglio e agosto con cadenza di cinque giorni settimanali.

Dovranno essere ottenute a propria cura le autorizzazioni necessarie per l'occupazione temporanea delle strade oggetto delle lavorazioni, che saranno concesse dall'Amministrazione a titolo gratuito.

V. **Custodia degli immobili**

Il servizio include attività di assistenza e di supporto volte a garantire la custodia, l'efficiente funzionamento degli impianti e il corretto utilizzo degli immobili e delle suppellettili di proprietà dell'Ente, durante le manifestazioni pubbliche programmate nel calendario degli eventi comunali, tra cui Estate Bellizzese, Natale in città, Capodanno con i cittadini, Bellizzi teatro, Comune sotto le stelle, Concerto di primavera, Premio Calliope, Strabilandia, ecc.

B.2 OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

Il servizio di manutenzione del patrimonio immobiliare del comune, unitamente alle strade e al verde pubblico, è un servizio pubblico locale a rilevanza economica, così come sottolineato con deliberazione n. 6/2015 dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Pubblico istituito presso il MATTM (Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare). A partire da tale inquadramento occorre comprendere anche quali sono gli obblighi di servizio pubblico, trattandosi di "servizi forniti dietro retribuzione, che assolvono missioni d'interesse generale e sono quindi assoggettati dagli Stati membri a specifici obblighi di servizio pubblico" (cfr. Commissione Europea). Si tratta di servizi che le autorità pubbliche ritengono di interesse generale e che, se affidati al mercato, potrebbero non essere garantiti. Il riconoscimento di un'attività come di interesse economico generale comporta il suo assoggettamento ad una disciplina regolatoria in misura e con modalità correlate e proporzionali all'obiettivo che l'autorità pubblica ha assegnato al servizio.

Il servizio di manutenzione del patrimonio immobiliare dell'ente assume la veste di servizio a domanda collettiva con carattere di universalità. È, inoltre, un servizio gratuito per il cittadino, in quanto non vi sono tariffe a carico dei fruitori, e della collettività in generale, poiché l'attività manutentiva viene finanziata interamente con la finanza locale (tributi locali, eventuali contributi e trasferimenti statali e regionali, ecc.).



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

I servizi oggetto dell'appalto sono da considerare ad ogni effetto servizi pubblici, finalizzati ad assicurare la conservazione e l'efficienza del patrimonio pubblico, quale bene strumentale all'erogazione di servizi materiali e immateriali alla collettività, e garantendo qualità e protezione all'ambiente. I servizi non potranno essere sospesi o abbandonati, salvo comprovati casi di forza maggiore e/o di impossibilità sopravvenuta di tutte o di parte delle prestazioni richieste. Il gestore dovrà tempestivamente e senza ritardo segnalare per iscritto all'Amministrazione le ragioni oggettive che giustificano l'interruzione di parte o di tutto il servizio. In caso di abbandono o sospensione del servizio da parte del Gestore, al di fuori dei casi sopra indicati, l'Amministrazione intimerà per iscritto di proseguire il servizio, applicherà le penali previste e/o risolverà il contratto nei casi previsti, con riserva di quantificare i danni patiti a seguito del mancato rispetto delle obbligazioni previste nel contratto. Per l'esecuzione dei servizi non rimandabili e/o per la messa in sicurezza delle aree affidate, l'Amministrazione potrà utilizzare una Ditta di propria fiducia per far fronte alle obbligazioni non eseguite dall'Affidataria, addebitando alla stessa le relative spese sostenute. L'appalto comprende tutte le prestazioni ed i servizi specificati nel capitolato e, comunque, ogni onere relativo al personale e alla sua gestione, alle attrezzature e ai mezzi e alla loro manutenzione, alle aree e agli uffici.

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

La società COOPERAZIONE E RINASCITA S.r.l., con sede legale in Bellizzi, alla via Manin 23, Iscritta alla C.C.I.A.A. di SALERNO, C.F. e P.I. 05288720658, REA SA424706, viene costituita in data 5.8.2014 con atto del notaio Luigi Capobianco, Rep. 24045 e Rac. 9347, quale progetto societario evolutivo e risolutivo sulle ceneri della Cooperazione & Sviluppo srl in liquidazione, Iscritta alla C.C.I.A.A. di SALERNO, C.F. e P.I. 04319760650, REA SA358204, costituita in data 16 dicembre 2005, con le seguenti finalità:

- determinare condizioni di stabilità e futuro alla gestione dei servizi pubblici locali, in virtù di un percorso, concretizzatosi in un lavoro di ristrutturazione e di riqualificazione di uno stato di fatto originario, dato dalle condizioni della Cooperazione e Sviluppo S.r.l. in Liquidazione;
- creare condizioni di progresso nella erogazione dei servizi locali, nella direzione di maggiori e migliori servizi, minori costi sociali, massima trasparenza, progresso tecnologico.

Con deliberazione di Consiglio comunale n.53 del 28.11.2014 veniva approvato il Regolamento per l'affidamento del Controllo Analogico sulla società in house provinding Cooperazione & Rinascita Srl.

Con deliberazione di Consiglio comunale n.8 del 30.3.2021 è stato approvato il Piano industriale e il fabbisogno del personale per il triennio 2021-2023 della società, in coerenza con le linee programmatiche indicate dal socio unico comune di Bellizzi, approvate con deliberazione di giunta comunale n. 123 del 26.11.2020, che propone il modello gestionale dei servizi offerti articolati in: Pulizia degli immobili comunali, Trasporto pubblico scolastico, Servizio mensa scolastica, Servizio parcheggi, Servizio affissioni, Gestione impianto sportivo Nuova Primavera, Servizi di manutenzione, Efficientamento tecnologico e Supporto amministrativo centrale unica di committenza, Gestione della Terza farmacia.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Il modello organizzativo adottato dalla Cooperazione e Rinascita è articolato in attività di gestione, pianificazione, progettazione, coordinamento, ottimizzazione e controllo della corretta esecuzione dei servizi svolti sul territorio, attraverso l'assetto organizzativo caratterizzato da:

- chiara identificazione delle responsabilità gestionali
- massima economicità nell'organizzazione del lavoro, anche mediante esternalizzazione di gestione di settori di attività e collaborazioni professionali
- distinzione delle funzioni infrastrutturali, tipicamente di supporto ai processi aventi carattere generale, da quelle operative, dedicate allo svolgimento di servizi di manutenzione degli impianti;
- raggruppamento delle funzioni operative, anche mediante la costituzione di gruppi di lavoro con elevato grado di competenza,
- definizione, per ciascun ufficio, delle ordinarie funzioni operative, che potranno essere integrate o aggiornate in caso di necessità.

La necessità di affidare i servizi di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare, delle strade e delle aree di competenza comunale e del verde pubblico nasce dalla condizione oggettiva di non disporre di idoneo personale per una gestione diretta delle relative attività e, soprattutto, dell'assenza di una struttura organizzativa che consenta di programmare e controllare la realizzazione dell'interventi manutentivi.

Il modello finora proposto dalla Cooperazione e Rinascita ha consentito una gestione razionale ed efficiente delle attività manutentive, a vantaggio del contenimento della spesa e della conservazione del patrimonio, ritardando la necessità di interventi manutentivi straordinari.

Il modello organizzativo proposto per il triennio 2021-2023 è integrato da:

- la gestione informatizzata delle attività, finalizzata alla creazione di una anagrafica tecnica degli interventi, quale archivio storico per la costruzione dei successivi programmi manutentivi, ordinari e straordinari;
- il servizio di reperibilità, per sopperire ad esigenze non prevedibili e non differibili al fine di assicurare il ripristino e la continuità dei servizi, la funzionalità o sicurezza degli impianti.

Richiamando la normativa vigente e la costante giurisprudenza nazionale e comunitaria, la scelta espressa da un ente locale di rendere un dato servizio con una determinata modalità organizzativa, piuttosto che un'altra, o di ricorrere all'in house e non esternalizzare, è ampiamente discrezionale e funzionale alla valutazione ed all'apprezzamento del modello ritenuto più efficiente, economico ed ambientalmente sostenibile, concorrendo a tale ultima verifica anche il conseguimento di diversi indicatori di risultato ritenuti significativi dal Comune nella complessiva valutazione dell'interesse pubblico.

La strutturazione aziendale della Cooperazione e Rinascita assicura il rispetto dei requisiti e dei principi comunitari che legittimano l'affidamento in house, riconducibili alla titolarità interamente pubblica del capitale sociale, alla sussistenza di un controllo del socio pubblico analogo a quello che il socio pubblico può esperire sulle proprie articolazioni organizzative ed alla destinazione prevalente dell'attività in favore del socio pubblico ed al relativo ambito territoriale, il tutto come meglio evidenziato nel proseguo della presente relazione.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

Sul fronte operativo, i risultati gestionali conseguiti nel corso degli anni ed integralmente riproposti con ulteriori migliorie nell'affidamento, cui si riferisce la presente relazione, dimostrano la convenienza tecnico-economica ed ambientale della decisione da assumere circa l'affidamento del servizio.

Gli indicatori di risultato prescelti per la verifica della efficienza, economicità e sostenibilità del modello organizzativo di gestione del servizio proposto dalla Cooperativa, conseguenti alla attenta e continua attività di monitoraggio dello stato d'uso e di programmazione degli interventi, consistono nella:

- Riduzione dei costi di manutenzione
- Riduzione dei tempi di intervento
- Miglioramento dei requisiti di efficienza e durabilità.

SEZIONE D - MOTIVAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA DELLA SCELTA

Il tema della congruità economica del servizio offerto è un tema certamente complesso, stante il fatto che la valutazione di un servizio articolato quale quello di che trattasi deve tener conto di una serie di variabili (modalità di gestione ed articolazione dei servizi, elementi qualitativi di pregio dei servizi, risultati attesi, ambito delle prestazioni oggetto di affidamento, etc.) che non è facile monitorare e valutare nell'ambito di una verifica dei cd "prezzi di mercato." Sul punto vale preliminarmente la pena di rammentare quanto recentemente stabilito dal TAR Lombardia, Brescia, sez.II, n. 691/2016, per cui *"una modesta differenza sui costi complessivi non interferisca sulla bontà complessiva dell'opzione per il modello in house. Quest'ultimo, infatti, deve obbedire a canoni di economicità, e tuttavia si differenzia dal sistema della gara pubblica, per cui anche un prezzo complessivamente (e moderatamente) superiore non compromette (necessariamente) gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'amministrazione procedente, in presenza di indicatori positivi rinvenibili nel disciplinare e nel contratto di servizio"*. Nella stessa sentenza si rammenta inoltre che la relazione ex art. 34....., *"è finalizzata a rendere trasparenti e conoscibili agli interessati tanto le operazioni di riscontro delle caratteristiche che fanno dell'affidataria una società in house, quanto il processo d'individuazione del modello più efficiente ed economico alla luce di una valutazione comparativa di tutti gli interessi pubblici e privati coinvolti"* (T.A.R. Friuli Venezia Giulia – 26/10/2015 n. 468; T.A.R. Abruzzo Pescara – 14/8/2015 n. 349), richiamandosi quindi le previsioni di cui all'art. 192 comma 2 del D.Lgs 50/2016.

Il costo annuo del servizio di manutenzione degli immobili comunali affidato alla Cooperazione e Rinascita per le annualità 2019 e 2020 è pari ad **€ 215.747,64**, oltre iva come per legge, come da Piano industriale 2019-2023 e successivo verbale al protocollo 2244 del 4.2.2019.



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

L'Area igiene e servizi al territorio ha condotto una stima analitica del costo del servizio di manutenzione del patrimonio comunale, proposto nel Piano Industriale 2021-2013 e come sopra illustrato, determinando la spesa annua complessiva pari a € 396.892,08, oltre iva come per legge, somma delle voci A, B e C, come rilevabile dalle seguenti tabelle riepilogative.

COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA IMMOBILI

<i>Costo operai</i>	<i>costo orario</i>	<i>numero operai</i>	<i>ore annue</i>	
Specializzato	27,21 €	2,5	4680	127.342,80 €

<i>Incidenza materiali</i>	<i>Costo intervento tipo</i>	<i>Costo manodopera</i>	<i>Incidenza manodopera</i>	<i>Costo prodotti da costruzione</i>	<i>Incidenza prodotti da costruzione</i>	<i>Percentuale prodotti/manodopera</i>
Infissi	36,49 €	18,71 €	51,27%	10,13 €	27,76%	54,14%
Opere da elettricista	28,75 €	17,03 €	59,23%	5,70 €	19,83%	33,47%
Opera da fabbro	41,14 €	25,32 €	61,55%	7,20 €	17,50%	28,44%
Opera da falegname	10,57 €	6,60 €	62,44%	1,76 €	16,65%	26,67%
Opere da idraulico	47,07 €	31,36 €	66,62%	5,85 €	12,43%	18,65%
Opere da muratore - pavimenti	46,92 €	19,26 €	41,05%	16,78 €	35,76%	87,12%
Opere da muratore - intonaci	45,82 €	26,42 €	57,66%	9,80 €	21,39%	37,09%
Opere da imbianchino	62,70 €	37,10 €	59,17%	12,50 €	19,94%	33,69%
Opere da vetraio	irrilevante					-
Cappe aspiranti	irrilevante					-
Opera di pronto intervento	irrilevante					-
						39,91%
					Incidenza materiali	50.822,34 €

<i>Lavori esternalizzati</i>	<i>costo singolo</i>	<i>numero</i>	<i>totale</i>
Impianti elevatori	700,00 €	2	1.400,00 €
Impianti di condizionamento	80,00 €	32	2.560,00 €
Impianti di riscaldamento	562,50 €	7	3.937,50 €
Impianti antincendio	8,00 €	182	1.456,00 €



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

			9.353,50 €
--	--	--	-------------------

TOTALE	
Operai	127.342,80 €
Materiali	50.822,34 €
Lavori esternalizzati	9.353,50 €
Spese generali (15%)	28.127,80 €
Utile e spese generali (10%)	21.564,64 €
TOTALE GENERALE	237.211,08 € voce A

COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA STRADE					
N.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	Riparazione di buche stradali tramite conglomerato bituminoso a Freddo in sacchi da 25 kg, confezionato con pietrischetti calcarei di pezzatura fino a 5/10 mm, filler, sabbia, additivi e bitume speciali, nelle percentuali necessarie, compreso la rullatura del manto	sacco	75,00	20,00 €	1.500,00 €
2	Riparazione di buche stradali con riporto di asfalto a caldo, previa preparazione della superficie tramite pulizia e trasporto del materiale di risulta, nonché la spruzzatura di emulsione bituminosa, compreso la rullatura del manto	mc	50,00	170,00 €	8.500,00 €
3	Riparazione di marciapiede, per una superficie non superiore a mq. in frammenti di lastre di porfido o granito o pietra lavica, compreso letto di malta cementizia o idoneo collante su masso esistente, fugatura e pulizia finale, escluso fornitura della pavimentazione	mq	50,00	30,00 €	1.500,00 €
4	Sistemazione di cordoli in pietrastrada distaccati, per una lunghezza non superiore a m. 1,00, compreso la pulizia del sito, il getto di fondazione in conglomerato cementizio e sigillatura dei giunti, escluso fornitura del cordolo	ml	25,00	20,00 €	500,00 €
5	Calcestruzzo non strutturale a prestazione garantita, in conformità alle norme tecniche vigenti, D max nominale dell'aggregato 30 mm, Classe di consistenza S4, fornito e messo in opera, compreso l'uso della pompa e del vibratore, nonché gli sfridi, le casseformi e quant'altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte	mc	25,00	100,00 €	2.500,00 €
6	Sistemazione di griglia di dimensione media cm 50x50, tramite rimozione del telaio in ferro, riposizionamento e fissaggio dello stesso con malta premiscelata a presa rapida, sistemazione dei bordi con fornitura e posa in opera di asfalto a freddo con compattatore per ripristino complanarità, escluso fornitura di griglia in ferro	cadauno	20,00	50,00 €	1.000,00 €



AREA TECNICA - IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

7	Pulizia e disotturazione caditoie stradali (griglie), compresa la rimozione e successivo ricollocamento del dispositivo di chiusura, con l'ausilio di idonea attrezzatura, l'estrazione del materiale sedimentato, il carico e trasporto del medesimo alla discarica, la pulizia e la disotturazione della tubazione mediante l'uso di lama metallica e getto di acqua ad alta pressione, l'uso di autobotte, l'approvvigionamento dell'acqua. Caditoia Tipo (40 x 40 x 40) cm e (50 x 50 x 50) cm	cadauno	250,00	21,00 €	5.250,00 €
8	Lavaggio strade nei mesi estivi con mezzi e acqua forniti dall'Amministrazione. 5 lavaggi a settimana per 8 settimane *(par.ug.=5*8)	km	208,00	27,00 €	5.616,00 €
TOTALE GENERALE					
26.366,00 € voce B					

COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA VERDE					
N.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	Sfalcio di tappeto erboso o prato rustico con uso di attrezzature manuale quale tosaerba a lama rotante o elicoidale, decespugliatore e soffiatrice compreso le rifiniture dei bordi ... con superfici fino a mq.500 e per un numero di sfalci annuale di 6-10 . Aree verdi, aiuole, giardini, ville comunali e verde scolastico. (13 interventi x 10.000 mq)	mq	130.000,00	0,25 €	32.500,00 €
2	Potatura di esemplari arborei di qualunque specie e portamento, ovunque collocati, secondo la forma campione stabilita o comunque sempre secondo il criterio della potatura a tutta ... materiale di risulta o accatastamento nel luogo indicato dalla D.L., escluso l'onere di smaltimento. Altezza media m. 8.	cadauno	750,00	85,30 €	63.975,00 €
3	Potatura delle siepi sui tre lati in forma libera, intervento completo e comprensivo di ogni attrezzo, attrezzatura, mezzo meccanico necessario nonché di raccolta, carico, trasport ... di smaltimento. Siepi di altezza media fino a 1,8 m, larghezza media m.1. (4 interventi x 2.500 ml)	mq	10.000,00	3,38 €	33.800,00 €
4	Sfalcio di tappeto erboso o prato rustico con con attrezzo radiprato-sfibratore a coltelli, portato da trattore di adeguata potenza e dotato di raccogliore ad apertura idraulica ... i da mq.500 e fino a mq.3000. Verde sportivo. (2 interventi x 5.000 mq)	ml	10.000,00	0,11 €	1.100,00 €
5	Mantenimento del manto erboso sintetico del campo sportivo Nuova Primavera, con attestazione di soggetto in possesso di idonea abilitazione al fine di garantire il permanere dei r ... bilitata SBR, con molteplici passate di erpice metallico e di triangolo a setole rigide trainato con trattorino garden).	a corpo	1,00	1.940,00 €	1.940,00 €
TOTALE GENERALE					
133.315,00 € voce C					

