

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

**SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI
DI RILEVANZA ECONOMICA**

RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

SERVIZI CIMITERIALI

RICOGNIZIONE PERIODICA AL 20/12/2023

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO

Per l'art. 2, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono “servizi di interesse economico generale di livello locale” o “servizi pubblici locali di rilevanza economica”, *«i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale»*.

Ai fini della verifica periodica della situazione gestionale del servizio pubblico locale prevista dall'art. 30 dello stesso decreto n. 201/2022, occorre definire adeguatamente il contesto di riferimento, con particolare riferimento alla tipologia di servizio pubblico, al contratto di servizio che regola il rapporto fra gestore ed ente locale ed alle modalità del monitoraggio e verifiche sullo stesso servizio.

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Indicare la natura e tipologia del servizio pubblico locale, fornendo altresì una sintetica descrizione delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo caratterizzano rispetto alla comunità e territorio serviti.

Servizio di gestione dei cimiteri comunali di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa e contestuale affidamento in concessione del servizio di illuminazione votiva delle sepolture.

Cimiteri serviti nel territorio dell'ex comune di Tavarnelle Val di Pesa:

- 1- Cimitero di Tavarnelle Val di Pesa, Strada per Marcialla SP 94;**
- 2 – Cimitero di Sambuca Val di Pesa, Strada Morrocco – Sambuca;**
- 3 – Cimitero di S. Donato in Poggio, Via della Pineta;**
- 4 – Cimitero di Badia a Passignano, Via di Passignano;**
- 5 – Cimitero di Palazzuolo e Noce, Strada di Noce;**
- 6 – Cimitero di Romita, Strada della Romita;**
- 7 – Cimitero della Pieve, Via la Pieve;**
- 8 – Cimitero del Morrocco, SP 101**
- 9 – Cimitero di Bonazza, Via Bonazza**

Cimiteri serviti nel territorio dell'ex comune di Barberino Val d'Elsa:

- 1 – Cimitero di Barberino Val d'Elsa, Via Cassia SR 2;**
- 2 - Cimitero di Marcialla, Strada di Marcialla;**
- 3 – Cimitero di S. Filippo, Via della repubblica;**
- 4 – Cimitero di Vico, Strada di Vico;**
- 5 – Cimitero di Tignano, Via di Tignano;**
- 6 – Cimitero di S. Appiano e Linari, strada di S. Appiano;**
- 7 – Cimitero di Monsanto, Strada della Paneretta;**
- 8 – Cimitero di Poneta, Strada Poneta;**

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

Indicare:

- ☐ oggetto (sintetica descrizione del servizio);
- ☐ data di approvazione, durata - scadenza affidamento;
- ☐ valore complessivo e su base annua del servizio affidato;
- ☐ criteri tariffari;
- ☐ principali obblighi posti a carico del gestore in termini di investimenti, qualità dei servizi, costi dei servizi per gli utenti.

Nel caso di affidamento a società *in house*:

- ☐ eventuale previsto impatto sulla finanza dell'Ente in relazione allo svolgimento del servizio (contributi, sovvenzioni, altro);
- ☐ obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi, con relativi indicatori e target.

Il contratto ha ad oggetto l'esecuzione dei servizi di manutenzione e custodia, di sepoltura e di tutte le operazioni cimiteriali, nonché la gestione del servizio di illuminazione votiva delle sepolture e la riscossione della tariffa del servizio pubblico a domanda individuale, derivante dai canoni di abbonamento concernenti i cimiteri comunali del Comune di Barberino Tavarnelle.

Contratto REP. 126 del 3/06/2019

Durata 6 anni: dal 1/01/2019 al 31/12/2024

Valore complessivo: € 584.733,00 + iva di cui:

- € 32.455,50/anno per manutenzione ordinaria e sepolture

- € 65.000,00/anno per lampade votive

- Canone di concessione: € 30.000,00/anno

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Indicare:

- ☐ struttura preposta al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio, e relative modalità, ovvero sistema di controlli sulle società non quotate ex art. 147-quater, Tuel (descrivere tipologia, struttura e consistenza);
- ☐ altro ritenuto rilevante ai fini della verifica periodica.

Nel caso di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 174 del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, l'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessario allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

Personale interno – Servizi Tecnici

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

Per ciascun soggetto affidatario indicare:

- ☐ dati identificativi;
- ☐ oggetto sociale;
- ☐ altro ritenuto rilevante ai fini della verifica.

Nel caso di società partecipata³

- ☐ tipologia di partecipazione (di controllo, di controllo analogo, di controllo analogo congiunto, partecipazione diretta/indiretta, società quotata); per le società *in house* precisare la scadenza dell'affidamento diretto;
- ☐ n. quote od azioni (e % capitale sociale) possedute dal Comune, loro valore nominale, costo di acquisizione (se differente), valore della partecipazione rispetto al patrimonio netto della società;
- ☐ n. amministratori e/o sindaci nominati dal Comune;
- ☐ riconducibilità della società ad una delle categorie ex art. 4, commi 1-3, D.Lgs. n. 175/2016;

Soggetto affidatario del servizio:

EUREKA srl

Via Manlio D'Eramo, 27

67039 Sulmona (AQ)

p.i. 01650260662

Nel caso di affidamento a società in house providing

- ☐ benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi;

³ Indicare i sottostanti elementi se non già contenuti nella Relazione di revisione periodica di cui all'art. 20, D.Lgs. n.175/2016.

- la percentuale di attività svolta nei confronti dell'amministrazione affidante rispetto al totale dell'attività;
- risultati economici di pertinenza dell'Ente nell'ultimo triennio;
- entrate e spese, competenza e residui, dell'Ente, derivanti dall'attuazione del contratto e dall'erogazione del servizio (se diverse), nell'ultimo triennio.

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Indicare:

- ☐ costo pro capite (per utente e/o cittadino) e complessivo, nell'ultimo triennio;
- ☐ costi di competenza del servizio nell'ultimo triennio, con indicazione dei costi diretti ed indiretti;
- ☐ ricavi di competenza dal servizio nell'ultimo triennio, con indicazione degli importi riscossi e dei crediti maturati, con relativa annualità di formazione;
- ☐ investimenti effettuati in relazione all'erogazione del servizio, come da apposito piano degli investimenti compreso nel PEF, e relativi ammortamenti, nonché eventuali finanziamenti ottenuti per la loro realizzazione e costo del debito;
- ☐ n. personale addetto al servizio, tipologia di inquadramento, costo complessivo ed unitario;
- ☐ tariffazione, con indicazione della natura delle entrate per categorie di utenza e/o di servizio prestato;

nel caso in cui sia stato definito il PEF⁴

- ☐ valori raggiunti dagli elementi indicati nel piano economico-finanziario (PEF) del servizio, facendo riferimento: per i servizi pubblici locali non a rete, a quanto stabilito dall'Allegato 1 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy; per i servizi pubblici locali a rete, a quanto indicato nel PEF e/o nel contratto di servizio⁵;
- ☐ situazione relativa all'equilibrio economico: i principali indicatori che possono essere presi in considerazione sono, ad esempio, i seguenti: EBITDA - Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization; EBIT - Earnings Before Interests and Taxes; Utile ante imposte; Utile netto; Utili netti cumulati; ROI- Return On Investment; ROS - Return On Sale; ROE - Return On Equity; Incidenza dei costi generali o indiretti; DSCR - Debt Service Coverage Ratio;
- ☐ situazione relativa all'equilibrio finanziario: è auspicabile al riguardo la costruzione ed il monitoraggio di un rendiconto finanziario prospettico o comunque di una adeguata misura del cash flow del servizio.

⁴ Ai sensi dell'art. 174, c. 6, del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, nel partenariato pubblico-privato l'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

⁵ Nel caso in cui il servizio a rete sia stato affidato da altro ente competente in relazione ad un bacino sovracomunale di gestione del servizio, occorre fare riferimento agli atti dallo stesso adottati.

ESEMPIO:

	Costo pro capite	Costi complessivi	Tariffe	Ricavi complessivi	Personale addetto	Impatto su finanza ente	PEF - confronto
<i>Contratto di servizio</i>							
<i>Risultati raggiunti</i>							
<i>Scostamento</i>							

Tariffe applicate:

punto 05 dell'Allegato C al CSA

Attualmente il canone di abbonamento all'illuminazione votiva delle tombe resta fissato in € 20,00/anno iva compresa (€ 16,67 i.e.) per ogni lampada della potenza prevista che stia accesa permanentemente.

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Indicare:

- ☐ i risultati raggiunti dagli indicatori in rapporto ai livelli minimi di qualità del servizio previsti contrattualmente;
- ☐ i risultati raggiunti dagli indicatori di qualità del servizio ritenuti significativi e non previsti contrattualmente, con i relativi benchmark;

facendo riferimento:

- per i **servizi pubblici locali non a rete**, agli indicatori di **qualità contrattuale, qualità tecnica e qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico** indicati dall'Allegato 2 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
- per i servizi pubblici locali a rete, agli standard stabiliti dalle autorità competenti per servizio e bacino di utenza.

Per ciascun servizio devono essere individuate diverse dimensioni della qualità (tra cui tempestività, accessibilità, trasparenza ed efficacia) e relativi indicatori⁶, raffrontando il risultato previsto ovvero standard ovvero derivante da benchmark riconosciuti, con il risultato ottenuto.

Indicare altresì le risultanze di indagini di soddisfazione dell'utenza, del trattamento delle segnalazioni dell'utenza, ovvero derivanti dall'attuazione di previste forme di consultazione dell'utenza.

INDICATORI DI QUALITA'			
Servizio	Tipologia indicatore	(indicare se presente con SI/NO. Ove inapplicabile, indicare: NON APPLICABILE)	(indicare i valori di ciascun indicatore)
Qualità contrattuale			
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	no	
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	no	
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	no	
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	si	attivazione per intervento entro due ore dalla chiamata
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	no	
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	no	
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	no	
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	no	
Carta dei servizi	qualitativo	no	
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	no	
Qualità tecnica			
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	no	
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	no	
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	no	
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	no	
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	no	
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	no	
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico			
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	no	
Accessi riservati	quantitativo	no	
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	no	

Note:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a note or comment.

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

Indicare i valori raggiunti e/o l'adempimento o meno dei principali obblighi posti a carico del gestore in base al contratto di servizio ed ai documenti contrattuali, **con rinvio alle altre tabelle per elementi già nelle stesse trattate.**

Nel caso di affidamento a società *in house providing*, si confrontano i previsti benefici per la collettività della forma di gestione prescelta - con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi – già indicati nel precedente p.2), con i risultati raggiunti.

ESEMPIO:

	Volumi – quantità di attività (universalità)	Territorio servito (universalità)	Prestazioni specifiche da assicurare (socialità)	Obblighi di servizio pubblico (tutela ambiente)	Obblighi di servizio pubblico (altro)	Piano degli investimenti
<i>Contratto di servizio</i>						
<i>Risultati raggiunti</i>						
<i>Scostamento</i>						

Note:

--

Eventuale

6. VINCOLI

Indicare l'eventuale sussistenza:

- di disposizioni legislative determinanti obblighi gestionali;
- di vincoli tecnici e/o tecnologici;

incidenti sull'economicità e/o sostenibilità finanziaria della gestione del servizio e sulla qualità dello stesso ovvero sul rispetto degli obblighi contrattuali.

	Effetti sulla economicità del servizio	Effetti sulla sostenibilità finanziaria	Effetti sulle modalità di erogazione	Impatto sull'utenza	Altro
<i>Vincolo - descrizione</i>					

Note:

--

7. CONSIDERAZIONI FINALI

Esprimere considerazioni finali in merito:

- alle risultanze della verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale;
- alla compatibilità della gestione del servizio ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;
- alle conseguenze della gestione del servizio sugli equilibri di bilancio dell'ente locale;
- alla gestione del servizio in relazione a possibili modifiche, alternative ed innovazioni nelle sue modalità di erogazione e/o di gestione, anche in prospettiva futura.

Il servizio si è svolto in conformità a quanto previsto dal contratto e dal capitolato speciale d'appalto.

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

**SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI
DI RILEVANZA ECONOMICA**

RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO

RICOGNIZIONE PERIODICA AL 20/12/2023

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO

Per l'art. 2, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono “servizi di interesse economico generale di livello locale” o “servizi pubblici locali di rilevanza economica”, «*i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale*».

Ai fini della verifica periodica della situazione gestionale del servizio pubblico locale prevista dall'art. 30 dello stesso decreto n. 201/2022, occorre definire adeguatamente il contesto di riferimento, con particolare riferimento alla tipologia di servizio pubblico, al contratto di servizio che regola il rapporto fra gestore ed ente locale ed alle modalità del monitoraggio e verifiche sullo stesso servizio.

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Indicare la natura e tipologia del servizio pubblico locale, fornendo altresì una sintetica descrizione delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo caratterizzano rispetto alla comunità e territorio serviti.

Concessione del servizio di gestione dei parcheggi a pagamento con parcometri, senza custodia, che resteranno di proprietà della ditta aggiudicataria nelle seguenti vie e piazze del Comune di Barberino Tavarnelle:

- **Piazza Matteotti, lato Via Roma per n. 11 posti auto;**
- **Piazza Matteotti, parcheggio coperto per n. 34 posti auto;**
- **Piazza Cresti, per n. 13 posti auto;**
- **Via Giotto, S. Donato in Poggio per n. 25 posti;**

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

Indicare:

- ☐ oggetto (sintetica descrizione del servizio);
- ☐ data di approvazione, durata - scadenza affidamento;
- ☐ valore complessivo e su base annua del servizio affidato;
- ☐ criteri tariffari;
- ☐ principali obblighi posti a carico del gestore in termini di investimenti, qualità dei servizi, costi dei servizi per gli utenti.

Nel caso di affidamento a società *in house*:

- ☐ eventuale previsto impatto sulla finanza dell'Ente in relazione allo svolgimento del servizio (contributi, sovvenzioni, altro);
- ☐ obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi, con relativi indicatori e target.

Servizio in concessione della gestione dei parcheggi a pagamento con parcometri, senza custodia, che resteranno di proprietà della ditta aggiudicataria.

Contratto: Rep. 143 del 18/03/2021

Durata del contratto: 5 anni, dal 11/04/2019 al 10/04/2024

Valore complessivo del servizio: € 30.858,55 + iva, di cui € 2.500 + iva per oneri sicurezza

Canone annuo minimo: € 11.458,58

Introito ulteriore: 67% sugli incassi annuali dei parcometri

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Indicare:

- ☐ struttura preposta al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio, e relative modalità, ovvero sistema di controlli sulle società non quotate ex art. 147-quater, Tuel (descrivere tipologia, struttura e consistenza);
- ☐ altro ritenuto rilevante ai fini della verifica periodica.

Nel caso di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 174 del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, l'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessario allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

- Personale incaricato dall'affidatario (ausiliari della sosta)

- Polizia Municipale Unione Comunale Chianti Fiorentino

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

Per ciascun soggetto affidatario indicare:

- ☐ dati identificativi;
- ☐ oggetto sociale;
- ☐ altro ritenuto rilevante ai fini della verifica.

Nel caso di società partecipata³

- ☐ tipologia di partecipazione (di controllo, di controllo analogo, di controllo analogo congiunto, partecipazione diretta/indiretta, società quotata); per le società *in house* precisare la scadenza dell'affidamento diretto;
- ☐ n. quote od azioni (e % capitale sociale) possedute dal Comune, loro valore nominale, costo di acquisizione (se differente), valore della partecipazione rispetto al patrimonio netto della società;
- ☐ n. amministratori e/o sindaci nominati dal Comune;
- ☐ riconducibilità della società ad una delle categorie ex art. 4, commi 1-3, D.Lgs. n. 175/2016;

Soggetto affidatario:

SIAM srl

Via Sano di Pietro, 9

50143 Firenze

p.i. 05086910485

Nel caso di affidamento a società in house providing

- ☐ benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi;

³ Indicare i sottostanti elementi se non già contenuti nella Relazione di revisione periodica di cui all'art. 20, D.Lgs. n.175/2016.

- la percentuale di attività svolta nei confronti dell'amministrazione affidante rispetto al totale dell'attività;
- risultati economici di pertinenza dell'Ente nell'ultimo triennio;
- entrate e spese, competenza e residui, dell'Ente, derivanti dall'attuazione del contratto e dall'erogazione del servizio (se diverse), nell'ultimo triennio.

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Indicare:

- ☐ costo pro capite (per utente e/o cittadino) e complessivo, nell'ultimo triennio;
- ☐ costi di competenza del servizio nell'ultimo triennio, con indicazione dei costi diretti ed indiretti;
- ☐ ricavi di competenza dal servizio nell'ultimo triennio, con indicazione degli importi riscossi e dei crediti maturati, con relativa annualità di formazione;
- ☐ investimenti effettuati in relazione all'erogazione del servizio, come da apposito piano degli investimenti compreso nel PEF, e relativi ammortamenti, nonché eventuali finanziamenti ottenuti per la loro realizzazione e costo del debito;
- ☐ n. personale addetto al servizio, tipologia di inquadramento, costo complessivo ed unitario;
- ☐ tariffazione, con indicazione della natura delle entrate per categorie di utenza e/o di servizio prestato;

nel caso in cui sia stato definito il PEF⁴

- ☐ valori raggiunti dagli elementi indicati nel piano economico-finanziario (PEF) del servizio, facendo riferimento: per i servizi pubblici locali non a rete, a quanto stabilito dall'Allegato 1 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy; per i servizi pubblici locali a rete, a quanto indicato nel PEF e/o nel contratto di servizio⁵;
- ☐ situazione relativa all'equilibrio economico: i principali indicatori che possono essere presi in considerazione sono, ad esempio, i seguenti: EBITDA - Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization; EBIT - Earnings Before Interests and Taxes; Utile ante imposte; Utile netto; Utili netti cumulati; ROI- Return On Investment; ROS - Return On Sale; ROE - Return On Equity; Incidenza dei costi generali o indiretti; DSCR - Debt Service Coverage Ratio;
- ☐ situazione relativa all'equilibrio finanziario: è auspicabile al riguardo la costruzione ed il monitoraggio di un rendiconto finanziario prospettico o comunque di una adeguata misura del cash flow del servizio.

⁴ Ai sensi dell'art. 174, c. 6, del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, nel partenariato pubblico-privato l'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

⁵ Nel caso in cui il servizio a rete sia stato affidato da altro ente competente in relazione ad un bacino sovracomunale di gestione del servizio, occorre fare riferimento agli atti dallo stesso adottati.

ESEMPIO:

	Costo pro capite	Costi complessivi	Tariffe	Ricavi complessivi	Personale addetto	Impatto su finanza ente	PEF - confronto
<i>Contratto di servizio</i>							
<i>Risultati raggiunti</i>							
<i>Scostamento</i>							

Tariffe applicate:

Parcheggio Piazza Matteotti (lato Via Roma) e parcheggio Piazza Cresti:

- sosta gratuita donne in gravidanza e per le neomamme con figli fino a 12 mesi con esposizione dell'apposito contrassegno;
- sosta gratuita primi 15 min con esposizione apposito ticket ottenuto dal parcometro;
- tariffa oraria minima 30 min € 0,10

Parcheggio Piazza Matteotti (sotterraneo):

- tariffa oraria minima 30 min = € 0,40
- prima ora = € 1,00/h
- dalla seconda ora = € 1,50/h
- intera giornata = € 12,00

Parcheggio Via Giotto (S. Donato in Poggio):

- tariffa oraria minima 15 min = € 0,10
- ogni ora = € 0,80/h
- intera giornata = € 5,00

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Indicare:

- ☐ i risultati raggiunti dagli indicatori in rapporto ai livelli minimi di qualità del servizio previsti contrattualmente;
- ☐ i risultati raggiunti dagli indicatori di qualità del servizio ritenuti significativi e non previsti contrattualmente, con i relativi benchmark;

facendo riferimento:

- per i **servizi pubblici locali non a rete**, agli indicatori di **qualità contrattuale, qualità tecnica e qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico** indicati dall'Allegato 2 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
- per i servizi pubblici locali a rete, agli standard stabiliti dalle autorità competenti per servizio e bacino di utenza.

Per ciascun servizio devono essere individuate diverse dimensioni della qualità (tra cui tempestività, accessibilità, trasparenza ed efficacia) e relativi indicatori⁶, raffrontando il risultato previsto ovvero standard ovvero derivante da benchmark riconosciuti, con il risultato ottenuto.

Indicare altresì le risultanze di indagini di soddisfazione dell'utenza, del trattamento delle segnalazioni dell'utenza, ovvero derivanti dall'attuazione di previste forme di consultazione dell'utenza.

INDICATORI DI QUALITA'			
Servizio	Tipologia indicatore	(indicare se presente con SI/NO. Ove inapplicabile, indicare: NON APPLICABILE)	(indicare i valori di ciascun indicatore)
Qualità contrattuale			
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo		
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo		
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo		
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo		
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo		
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo		
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo		
Cicli di pulizia programmata	quantitativo		
Carta dei servizi	qualitativo		
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo		
Qualità tecnica			
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo		
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo		
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo		
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo		
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	si	
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo		
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico			
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	si	neomamme
Accessi riservati	quantitativo	si	1 posto auto riservato ogni 50 posti auto o frazione
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo		

Note:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a note or comment.

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

Indicare i valori raggiunti e/o l'adempimento o meno dei principali obblighi posti a carico del gestore in base al contratto di servizio ed ai documenti contrattuali, **con rinvio alle altre tabelle per elementi già nelle stesse trattate.**

Nel caso di affidamento a società *in house providing*, si confrontano i previsti benefici per la collettività della forma di gestione prescelta - con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi – già indicati nel precedente p.2), con i risultati raggiunti.

ESEMPIO:

	Volumi – quantità di attività (universalità)	Territorio servito (universalità)	Prestazioni specifiche da assicurare (socialità)	Obblighi di servizio pubblico (tutela ambiente)	Obblighi di servizio pubblico (altro)	Piano degli investimenti
<i>Contratto di servizio</i>						
<i>Risultati raggiunti</i>						
<i>Scostamento</i>						

Note:

--

Eventuale

6. VINCOLI

Indicare l'eventuale sussistenza:

- di disposizioni legislative determinanti obblighi gestionali;
- di vincoli tecnici e/o tecnologici;

incidenti sull'economicità e/o sostenibilità finanziaria della gestione del servizio e sulla qualità dello stesso ovvero sul rispetto degli obblighi contrattuali.

	Effetti sulla economicità del servizio	Effetti sulla sostenibilità finanziaria	Effetti sulle modalità di erogazione	Impatto sull'utenza	Altro
<i>Vincolo - descrizione</i>					

Note:

--

7. CONSIDERAZIONI FINALI

Esprimere considerazioni finali in merito:

- alle risultanze della verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale;
- alla compatibilità della gestione del servizio ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;
- alle conseguenze della gestione del servizio sugli equilibri di bilancio dell'ente locale;
- alla gestione del servizio in relazione a possibili modifiche, alternative ed innovazioni nelle sue modalità di erogazione e/o di gestione, anche in prospettiva futura.

Il servizio si è svolto in conformità a quanto previsto dal contratto e dal capitolato speciale d'appalto.

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

Servizio concernente la gestione delle farmacie comunali

1.CONTESTO DI RIFERIMENTO

Per l'art. 2, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono "servizi di interesse economico generale di livello locale" o "servizi pubblici locali di rilevanza economica", «i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale».

Ai fini della verifica periodica della situazione gestionale del servizio pubblico locale prevista dall'art. 30 dello stesso decreto n. 201/2022, occorre definire adeguatamente il contesto di riferimento, con particolare riferimento alla tipologia di servizio pubblico, al contratto di servizio che regola il rapporto fra gestore ed ente locale ed alle modalità del monitoraggio e verifiche sullo stesso servizio.

NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Gestione delle farmacie comunali

CONTRATTO DI SERVIZIO

La gestione delle farmacie comunali è affidata a Farmapesa Spa. La Società è stata costituita nel 2002. Dalla sua costituzione Farmapesa ha in gestione due sedi farmaceutiche. Con deliberazione C.C. del Comune di Barberino Tavarnelle n.49 in data 27/5/2021 è stato disposto di esercitare il diritto di prelazione per la gestione di una ulteriore sede farmaceutica.

Il servizio affidato prevede la corresponsione al Comune di:

- canone annuo fisso nella misura di €. 20.000,00 oltre Iva;
- canone variabile annuo nella misura del 2% oltre Iva della parte eccedente i 600.000 euro di fatturato della nuova sede farmaceutica;

Sono garantiti obiettivi di universalità e accessibilità dei servizi mediante politiche rivolte alle fasce deboli della popolazione e garantendo il servizio in aree non economicamente vantaggiose.

SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Il controllo, come previsto dall'art. 29 dello Statuto, si esercita, in via generale, in tre distinte fasi:

- a) controllo ex ante - indirizzo;
- b) controllo contestuale - monitoraggio;
- c) controllo ex post - verifica.

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

SCHEDA ANAGRAFICA DELLA SOCIETA'	
Denominazione	FARMAPESA SPA
Codice Fiscale	05261870488
Sede legale	Piazza Matteotti 39 Barberino Tavarnelle
Data di costituzione della partecipata	2002
Forma giuridica	Società per azioni
Codice Ateco	47.73.1 FARMACIA
Società con azioni quotate in mercati regolamentati	NO
Società che ha emesso strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati (ex TUSP)	NO
Società in house	SI
Quota capitale sociale Comune Barberino Tavarnelle	99,78
Capitale sociale del Comune (valore nominale)	449.010
Tipologia di attività	Produzione servizio di interesse generale (art.4 comma 2 lett a) del D.Lgs.175/2016)

Benefici per la collettività correlati alla forma di gestione prescelta (in house providing)

Si sottolineano i seguenti punti di forza:

A) UNIVERSALITA' E SOCIALITA'

- vengono garantite agevolazioni per utenza debole nei casi segnalati dai Servizi Sociali sfruttando la sinergia con l'ente;
- viene assicurata l'adesione alle campagne promosse dal Comune e rivolte alla popolazione;
- è prevista l'installazione di un POS PA esclusivamente per pagamenti a favore del Comune con ciò assicurando un servizio aggiuntivo alla popolazione

B) EFFICIENZA ED ECONOMICITA'

- Il personale di ruolo unitamente a quello neo assunto effettuerà la turnazione sulle tre sedi farmaceutiche assicurando in tal modo un più efficiente utilizzo delle risorse umane; inoltre l'affiancamento di personale già rodato da anni di esperienza di lavoro permetterà ai nuovi dipendenti di lavorare sempre a contatto con colleghi esperti.
- L'accentramento e il più elevato volume delle forniture consentirà un maggiore potere contrattuale in sede di acquisto dei beni e la possibilità di spuntare prezzi vantaggiosi;
- i costi fissi saranno spalmati su un più elevato volume d'affari migliorando gli indici di bilancio;

C) QUALITA' DEL SERVIZIO

- viene assicurato il servizio di prenotazione prestazioni sanitarie (CUP);
- si prevede l'ampliamento dell'orario di apertura al fine di coprire anche fasce scoperte e una più ampia turnazione del personale;
- sensibilizzazione per corretto utilizzo farmaco;

D) OTTIMALE IMPIEGO RISORSE IMPIEGATE

- gli utili che saranno conseguiti potranno garantire la possibilità di nuove aperture di ambulatori nelle frazioni

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Non sono previsti oneri a carico del bilancio del Comune in quanto non sono previsti contributi o sovvenzioni a favore della Società.

Di seguito, si riportano i principali indicatori contabili di gestione relativi alla società:

	2022	2021	2020
Risultato di esercizio	67.932,00	4.227,00	5.425,00
Patrimonio netto	752.403	684.470	680.244
Valore della produzione	1.773.314	1.145.748	1.063.902

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.773.314,00	1.145.748,00	1.063.902,00
Altri ricavi e proventi	32.846,00	23.293,00	22.769,00

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

INDICATORI DI QUALITA'			
Descrizione	Tipologia indicatore	Indicare se presente SI/NO Ove non applicabile indicare non applicabile	Indicare i valori di ciascun indicatore
Qualità contrattuale			
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI	
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI	immediato
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI	immediato
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI	Entro 24 ore
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI	immediata
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI	immediata
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	SI	immediata
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	SI	Giornaliera

Carta dei servizi	qualitativo	NO	
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	non applicabile	
Qualità tecnica			
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	SI	
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	SI	
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	SI	
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	SI	
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	SI	
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico			
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	SI	utenti segnalati dal Servizio Sociale
Accessi riservati	quantitativo	non applicabile	

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

Non sono state rilevate criticità o inadempimenti nella gestione del servizio.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Le risultanze della verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale acclarano:

- che la gestione del servizio non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'Ente, tenuto conto della situazione economico finanziaria del Gestore, così come rappresentata nelle precedenti sezioni;
- che la gestione del servizio è conforme ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

Servizio concernente la gestione, in esclusiva, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune.

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono "servizi di interesse economico generale di livello locale" o "servizi pubblici locali di rilevanza economica", *«i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale»*.

Ai fini della verifica periodica della situazione gestionale del servizio pubblico locale prevista dall'art. 30 dello stesso decreto n. 201/2022, occorre definire adeguatamente il contesto di riferimento, con particolare riferimento alla tipologia di servizio pubblico, al contratto di servizio che regola il rapporto fra gestore ed ente locale ed alle modalità del monitoraggio e verifiche sullo stesso servizio.

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Il servizio ha per oggetto la gestione, in esclusiva, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune.

L'edilizia residenziale pubblica nasce per soddisfare il bisogno delle fasce più deboli della collettività ad avere un alloggio idoneo, fondamento necessario per uno sviluppo sostenibile. Nella Carta Costituzione non è espressamente contemplato il diritto all'abitazione. Tuttavia la giurisprudenza della Corte costituzionale, già alla fine degli anni ottanta del secolo scorso giunge a riconoscere il diritto all'abitazione come "diritto sociale fondamentale", la cui protezione costituisce un argine efficace per le situazioni di fragilità, e come parte del novero dei «requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione», essendo compito dello Stato garantirlo, affinché «la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana» (sentenza n. 217/1988).

Più recentemente nella sentenza n. 44 del 2020, la Consulta afferma che: "il diritto all'abitazione «rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione» ed è compito dello Stato garantirlo, contribuendo così «a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana» (sentenza n. 217 del 1988; nello stesso senso sentenze n. 106 del 2018, n. 168 del 2014, n. 209 del 2009 e n. 404 del 1988). Benché non espressamente previsto dalla Costituzione, tale diritto deve dunque ritenersi incluso nel catalogo dei diritti inviolabili (fra le altre, sentenze n. 161 del 2013, n. 61 del 2011 e n. 404 del 1988 e ordinanza n. 76 del 2010) e il suo oggetto, l'abitazione, deve considerarsi «bene di primaria importanza» (sentenza n. 166 del 2018; si vedano anche le sentenze n. 38 del 2016, n. 168 del 2014 e n. 209 del 2009). L'edilizia residenziale pubblica è diretta ad assicurare in concreto il soddisfacimento di questo bisogno primario, perché serve a "garantire un'abitazione a soggetti economicamente deboli nel luogo ove è la sede dei loro interessi" (sentenza n. 176 del 2000), al fine di assicurare un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti (art. 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea), mediante un servizio pubblico deputato alla "provvista di alloggi per i lavoratori e le famiglie meno abbienti" (sentenza n. 168 del 2014).

La finalità dell'E.R.P. è dunque quella di offrire un alloggio a chi non può procurarselo ai prezzi di mercato. Mediante l'utilizzo di risorse pubbliche, il Comune, nel quadro normativo fissato dalla Regione, interviene al fine di garantire un'abitazione a costi e a condizioni diverse rispetto a quelle che sarebbero

praticate da un'impresa operante con criteri di mercato.

Nello specifico, a seguito del conferimento delle funzioni amministrative dello Stato alle regioni ed agli enti locali, (D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 112, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), la materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata esclusivamente dalle seguenti leggi regionali:

1. Legge Regionale 3 novembre 1998 n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);
2. Legge Regionale 2 gennaio 2019 n. 2 (Disposizioni in materia di E.R.P.)

La disciplina regionale di riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, oltre al passaggio di proprietà del patrimonio immobiliare delle A.T.E.R. ai Comuni ed al conferimento delle relative funzioni gestionali, ha disciplinato, altresì, i livelli ottimali di esercizio associato delle funzioni medesime, nonché la costituzione del soggetto cui affidare l'esercizio delle funzioni stesse. L'articolo 5, comma 1 della legge regionale n. 77/1998 dispone, infatti che "Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P. già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nei livelli ottimali di esercizio, individuati con la procedura di cui al presente articolo. I Comuni gestiscono le altre funzioni di cui all'art. 4 preferibilmente in forma associata, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia". È evidente la preferenza del legislatore regionale circa la modalità di gestione in forma associata delle funzioni di E.R.P. attribuite ai comuni con l'obiettivo di garantire il principio di economicità nella gestione ed il rispetto dei criteri di efficienza ed efficacia. In attuazione della citata disposizione normativa, in data 3 luglio 2002 è stata sottoscritta la Convenzione per la costituzione della **L.O.D.E. fiorentina** (*livello ottimale d'ambito dell'edilizia residenziale pubblica*) ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 77/1998, il cui testo novellato è stato approvato recentemente dai Consigli comunali dei Comuni di seguito indicati e sottoscritto in data 10 gennaio 2023:

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

▪ Alla data di riferimento della presente ricognizione periodica (31.12.2022) CASA S.p.A., nelle more della stipulazione del nuovo contratto di servizio, stava continuando l'erogazione del servizio secondo la previsione contenuta nell'art. 17 del previgente contratto, in forza del quale: "In caso di mancanza di rinnovo del contratto nei termini previsti, al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle attività di seguito indicate, le PARTI concordano che CASA S.p.A. sarà interinalmente comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente contratto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi standard".

Il nuovo contratto di servizio reca la data del 26.10.2023 e conferma, quale oggetto, l'affidamento a CASA S.p.A., da parte dei comuni associati, delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa nel suo complesso, alla manutenzione ed al recupero del PATRIMONIO GESTITO, nonché la disciplina delle funzioni attinenti a nuove realizzazioni da affidare.

Il *patrimonio gestito* è costituito dagli immobili ad uso abitativo di proprietà dei comuni associati o da loro gestiti - esistenti e futuri - rientranti nelle seguenti categorie:

- A) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica utilizzati per le finalità proprie dell'ERP e come tali assoggettati alla disciplina regionale per l'ERP;
- B) alloggi di ERP gestiti dai comuni associati per conto di altri Enti pubblici.

Il contratto di servizio in essere ha per oggetto l'affidamento delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa, alla manutenzione ed al recupero del predetto patrimonio immobiliare; in particolare:

- a) recupero, manutenzione e gestione amministrativa del patrimonio immobiliare ad uso abitativo di proprietà dei Comuni (Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77);
- b) acquisizione, cessione, realizzazione, gestione, di nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, comprese le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione delle direttive di LODE (livello ottimale d'ambito dell'ERP - che prevede l'esercizio in forma associata delle funzioni attinenti al recupero, manutenzione e gestione amministrativa secondo le previsioni della legge regionale n°77/1998) ovvero dei singoli comuni associati;

- d) progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia pubblica residenziale e non, per conto della Conferenza LODE e/o dei Comuni associati;
- e) attività per l'incremento dell'efficienza energetica, consistente nell'analisi dei consumi energetici degli immobili gestiti (progettazione, finanziamento e realizzazione di interventi in campo energetico, compresa l'eventuale gestione e manutenzione degli impianti).

Il contratto di servizio prevede, a carico di CASA S.p.A., i seguenti, principali obblighi:

- fornitura, a LODE delle informazioni tecnico amministrative per la definizione dei programmi strategici;
- progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria inerenti l'intero corpo di fabbrica nel quale sono ubicati gli alloggi, o di una singola unità immobiliare, sulla base delle deliberazioni del LODE e previa approvazione dei progetti da parte del Comune proprietario nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni interessati.
- progettazione e realizzazione degli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni interessati.
- progettazione e realizzazione, sulla base dei programmi strategici di LODE, degli interventi urbanistici complessi nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni e con gli altri soggetti eventualmente interessati.
- attivazione delle funzioni di stazione appaltante con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni.
- svolgimento, nel rispetto della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici, dell'attività di direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'agibilità e di ogni altra certificazione tecnico amministrativa necessaria per l'utilizzazione degli alloggi di E.R.P. costruiti o recuperati.
- svolgimento di tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per la realizzazione degli interventi specificati all'art. 9, punto 7.
- progettazione e realizzazione di interventi volti al recupero e alla riqualificazione energetica e/o sismica dei fabbricati, che prevedano l'accesso a forme di incentivazione o contribuzione ivi comprese forme di incentivazione di natura fiscale, con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni e svolgendo le attività di progettazione, direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'accesso e l'utilizzo degli incentivi di cui sopra.

Il Contratto di servizio impegna CASA S.p.A.:

- a definire la propria organizzazione e i propri processi operativi con modalità che assicurino il rispetto di norme, regole o standard, prevenendone, attraverso adeguate valutazioni dei relativi rischi, violazioni o difformità da cui possono derivare sanzioni, perdite operative, danni reputazionali e provvedimenti di interdizione parziale o totale dell'attività;
- al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali (G.D.P.R. 679/2016), per il cui trattamento, in materia di ERP, CASA S.p.A. è identificata quale Titolare autonomo dei dati gestiti per le funzioni di competenza; per lo svolgimento di detta funzione CASA S.p.A. tiene conto anche di eventuali direttive LODE in materia;
- al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, secondo le disposizioni di legge vigenti;
- alla conduzione della propria azione in conformità ad un'adeguata politica della Qualità e Responsabilità Sociale tesa al miglioramento del servizio prestato ai COMUNI ASSOCIATI ed agli utenti degli alloggi ERP.

Casa spa, inoltre, è obbligata a strutturare il proprio sistema di organizzazione al fine di per rendere effettivo il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- A. assicurare lo svolgimento delle funzioni di ERP in modo continuativo, e nell'intero LIVELLO OTTIMALE;
- B. informare correttamente l'Utenza sui servizi resi da CASA S.p.A. e sulle relative modalità di prestazione;
- C. prevedere forme di consultazione e partecipazione delle Organizzazioni Sindacali, in attuazione dell'art. 11 del presente Contratto;

- D. diffondere la conoscenza e curare l'applicazione del Regolamento d'Utenza e delle normative vigenti a tutela dell'uso corretto del bene casa e della pacifica convivenza all'interno dei fabbricati;
- E. effettuare periodiche indagini di soddisfazione dell'Utenza, analizzandone i risultati ed implementando le conseguenti azioni di miglioramento;
- F. assicurare periodicamente la rendicontazione dell'attività svolta attraverso la diffusione del bilancio sociale.

CASA S.p.A. è impegnata, altresì:

- a redigere e aggiornare una propria Carta dei Servizi, da sottoporre per l'approvazione alla Conferenza LODE; la Carta dei Servizi deve indicare i tempi di risposta relativi agli adempimenti nei confronti dell'Utenza previsti dalla Legge Regionale ERP e dal presente Contratto di Servizio;
- ad approntare strumenti idonei per il monitoraggio del rispetto di detti tempi, registrandone i risultati e dandone diffusione attraverso il proprio sito internet e gli altri suoi strumenti informativi;
- a perseguire obiettivi di efficienza ed efficacia in un quadro di sostenibilità e Responsabilità Sociale;
- a individuare e definire un adeguato numero di indicatori, rappresentativi delle performance della Società, i cui valori devono essere comunicati al LODE con periodicità annuale anche mediante pubblicazione del bilancio sociale.

Con riguardo alle prestazioni svolte in favore del Comune di Barberino Tavarnelle, tenuto conto della durata decennale del contratto, il valore complessivo del medesimo si attesta alla somma presunta di € 559.960,00.=

Ai sensi dell'art. 1 dello Statuto societario e dell'art. 16 comma 3 del D. Lgs. 175/2016, oltre l'ottanta per cento del fatturato di Casa spa è effettuato nello svolgimento dei compiti a essa affidati dagli enti pubblici soci. In ragione del numero degli alloggi gestiti dalla società per conto del Comune (n. 111) rispetto al totale degli alloggi gestiti (12.815) la percentuale di attività svolta nei confronti dell'Amministrazione rispetto al totale di attività si assume attestarsi al valore dello 0,87%.

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO – CONTROLLO

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co. 1, lett. m), del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 23/01/2017, viene proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale sulla scorta dei seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- altri strumenti di valutazione.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario (Art. 6, comma 3, del D.Lgs. n. 175/2016:

RIFERIMENTI NORMATIVI	OGGETTO	STRUMENTI ADOTTATI
Art. 6, comma 3, lett.	Regolamenti interni	La società ha adottato: - Regolamento forniture e servizi; - Regolamento per il conferimento degli incarichi

a)		esterni; - Regolamento per l'assunzione del personale; - Regolamento commissioni di gara.
Art. 6, comma 3, lett. b)	Ufficio di controllo	La società ha implementato: - una struttura di internal audit; - un'area di controlli interni.
Art. 6, comma 3, lett. c)	Codice di condotta	La società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. n. 231/2001; - Codice etico; - Codice disciplinare; - Canoni di comportamento; - Regolamento conflitto di interesse e astensione; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012; - La società è certificata ISO 45001 in materia di salute e sicurezza sul lavoro e ISO 37001 in materia di anticorruzione.
Art. 6, comma 3, lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La società è certificata SA 8000 in materia di responsabilità sociale (Certificazione etica). La società pubblica annualmente il Bilancio Sociale ai sensi della normativa AA 1000

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

La società è iscritta nell'elenco ANAC degli affidatari in house.

Scheda anagrafica della società	
Denominazione/descrizione analogo congiunto	Casa S.p.A.
Codice Fiscale/Partita Iva	05264040485
Sede legale	Via Fiesolana, 5 - FIRENZE
Anno di costituzione della società	2002
Codice ATECO	L.68.32.00 amministrazione di condomini e gestione di beni immobiliari per conto terzi
Società con azioni quotate mercati regolamentati	No
Società che ha emesso strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati (ex TUSP)	No
Società in house	Si
Previsione nello statuto di limiti sul fatturato	Si
Tipo Controllo analogo	Si

n. amministratori e/o sindaci nominati dal comune	Non ricorre la fattispecie
Capitale sociale del Comune di Barberino Tavarnelle (quota)	1%
Capitale sociale del Comune di Barberino Tavarnelle (valore nominale)	€ 93.000,00
Tipologia attività	Produzione servizio di interesse generale (art.4 comma 2 lett a) del D.Lgs.175/2016)
Attività affidata	Gestione amministrativa e manutenzione alloggi del patrimonio ERP
Numero alloggi E.R.P. gestiti (al 31/12/2021) (per conto del Comune di Barberino Tavarnelle)	111

Controllo Analogo congiunto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 *ter* dello Statuto della società, nel rispetto della disciplina delle società per azioni in materia di amministrazione e controllo, i soci esercitano sulla società un controllo analogo congiunto a quello esercitato sui servizi e attività istituzionali direttamente gestiti, mediante l'istituzione di un Comitato di Coordinamento e controllo (di seguito anche Comitato) composto dai rappresentanti legali dei soci o loro delegati, ognuno con diritto di voto pari alla quota di partecipazione in Casa Spa quale risultante dal libro soci.

Il Comitato si riunisce almeno due volte l'anno e delibera a maggioranza assoluta delle quote di partecipazione alla Società fermo restando che per le materie relative ai servizi afferenti il territorio di ciascun socio, è necessario il voto del medesimo.

Il Comitato, ferme restando le competenze di indirizzo strategico della Conferenza Permanente L.O.D.E. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 bis dello Statuto), è competente a esprimere indirizzi gestionali agli organi della società e vigila sull'attuazione degli indirizzi, obiettivi, piani, priorità della stessa.

Benefici per la collettività correlati alla forma di gestione prescelta (in house providing)

Si sottolineano i seguenti punti di forza:

- 1) La garanzia della continuità nella gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, avendo quale unico interlocutore una società a totale partecipazione pubblica che persegue i medesimi obiettivi dei Comuni soci e che è, altresì, sottoposta al "controllo analogo" (controllo diretto e puntuale sull'operato aziendale) da parte di questi ultimi;
- 2) L'unicità dei controlli sul servizio erogato alla cittadinanza da parte dei Comuni associati;
- 3) L'affidamento della gestione ad un operatore dotato di solidità finanziaria ed economica in grado di mantenere gli equilibri economico-finanziari per l'intera durata dell'affidamento, operatore "in house" tra l'altro già esistente e quindi da non costituire ex novo, evitando così maggiori spese ed oneri connessi alla creazione di una nuova società;
- 4) la non applicazione dell'utile d'impresa agli appalti che vedono come committente l'Ente Locale socio;
- 5) L'impegno della società a totale partecipazione pubblica per la tutela e lo sviluppo del valore sociale degli alloggi di ERP destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli. L'obiettivo della società CASA SpA è quello di soddisfare il bisogno primario della "casa" per i cittadini che presentano difficoltà di accesso al libero mercato immobiliare, attraverso:

- a. la gestione unitaria e mutualistica del patrimonio immobiliare pubblico destinato alla locazione abitativa;
- b. l'ottimizzazione delle risorse finanziarie pubbliche e private disponibili;
- c. il recupero di aree dismesse e degradate con azioni volte a valorizzare l'utilizzo in termini ambientali, sociali e di efficienza ed efficacia economica.
- 3) Il sostegno economico conseguito attraverso lo strumento del fondo sociale istituito e disciplinato dalla legge regionale 2/2019 destinato ai nuclei assegnatari in stato di disagio socio economico. I Comuni soci hanno affidato alla società CASA Spa la gestione del fondo disciplinando lo stesso con un regolamento che prevede l'intervento economico di sostegno, in via d'urgenza, per determinati nuclei familiari in condizioni disagiate.
- 4) L'attenzione alle problematiche di criticità sociale e sanitarie degli inquilini degli alloggi ERP attraverso il rapporto sinergico tra i servizi sociali dei Comuni e sanitari della Azienda Usl e la società in house.
- 5) efficacia di un servizio svolto da un soggetto estraneo alla logica del profitto, bensì teso all'erogazione di un servizio pubblico efficace e di buon livello nell'ottica, condivisa, di servizio ai cittadini;
- 6) Reinvestimento degli utili di esercizio per specifici progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio.

3. ANDAMENTO ECONOMICO

In via preliminare, si riportano, di seguito i dati relativi al costo annuale riferito alle prestazioni svolte nei confronti del Comune:

Comune	USCITE PER COMPENSI CASA SPA	Beneficiari	costo Ente Gestore per beneficiario (Indicatore n. 1)	Abitanti al 31.12.2022	costo Ente Gestore pro capite abitanti (Indicatore n. 2)
Barberino Tavar-nelle	55.996,00	250	223,99	11.964	4,69

Di seguito, si riportano i principali indicatori contabili di gestione relativi alla società:

	2022	2021	2020
Risultato d'esercizio	584.535	596.927,00	683.051,00
Patrimonio netto	11.069.108,00	11.051.655,00	11.103.628,00
Valore della produzione	27.024.566,00	28.489.742,00	26.250.311,00
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.845.450	28.193.256,00	25.808.023,00
A5) Altri Ricavi e Proventi	179.116	296.486,00	442.288,00
di cui Contributi in conto esercizio	89.219	175.923,00	274.669,00

La seguente tabella riporta l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e precedente).

I principali indicatori economici sono stati di seguito evidenziati:

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/22	31/12/21	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	5,28%	5,54%	-0,25%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	3,57%	3,94%	-0,37%
R.O.S.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	12,85%	12,37%	0,48%
R.O.A.	$\frac{\text{Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo + Proventi finanziari}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	4,05%	4,08%	-0,03%
OF/Ricavi	$\frac{\text{Oneri finanziari}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	2,96%	3,35%	-0,39%
EBIT	$\frac{\text{Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	822.654,00	856.112,00	-33.458,00

- (1) Esclusi, tra i costi, gli accantonamenti per perdite su crediti e quelli su rischi.
(2) Esclusi tra le attività, i c/c sui quali sono depositate le liquidità gestite per conto dei Comuni;
(3) Esclusi i ricavi per ribaltamento sui Comuni dei costi di gestione degli immobili;

L'analisi della situazione economica conferma una redditività operativa sostanzialmente stabile che consente di ottenere tassi di redditività per gli azionisti (i Comuni soci) di ammontare concorrenziale con altri investimenti privi di rischio.

L'Ebit (Earning before interest and tax) aziendale, approssimato con la differenza tra valori e costi della produzione, risulta essere diminuito rispetto al precedente esercizio.
Ai fini di una corretta analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della società è stato provveduto a riclassificare le voci di bilancio seguendo criteri finanziari.

Attivo	31/12/2022	31/12/2021	Passivo e Netto	31/12/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni	14.073.155	14.866.845	Capitale Netto	11.069.109	11.051.655
Magazzino			Passivo Consolidato (*)	5.648.364	5.926.848
Liquidità differite	5.825.277	6.881.138	Passivo Corrente (**)	33.786.873	28.955.773
Liquidità correnti	30.605.914	24.186.293			
Totale attivo	50.504.346	45.934.276	Totale passivo e netto	50.504.346	45.934.276
(*) Di cui debiti finanziari				4.849.764	5.295.720
(**) Di cui debiti finanziari				445.197	439.880
Debiti finanziari totali				<u>5.294.961</u>	<u>5.735.600</u>

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	78,65%	74,34%	4,32%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	118,79%	114,20%	4,59%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	27,87%	32,37%	-4,50%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	28,07%	31,68%	-3,61%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	209,05%	192,69%	16,36%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	107,83%	107,29%	0,54%
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	2.644.318	2.111.658	532.660
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,08	1,07	0,01
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	46	52	-6

Di seguito, nella tabella sottostante, sono riportati gli indici di misurazione per la valutazione del rischio di crisi aziendale:

	31.03	30.06	30.09	31.12
Quoziente di tesoreria (Liquidità correnti e differite/Passività correnti)	1,22	1,20	1,26	1,08
Indebitamento totale (Patrimonio netto/Passività correnti e consolidate)	33,92%	32,53%	38,03%	28,08%
Costo del Credito (Oneri finanziari/Ricavi delle prestazioni tipiche)	2,74%	2,74%	3,19%	3,00%
Indebitamento finanziario (Patrimonio netto/Debiti finanziari)	212,67%	208,98%	225,19%	209,05%
Quoziente di disponibilità (Capitale circolante/Passività correnti)	96,06%	96,59%	95,36%	107,83%

Altri indici di natura qualitativa e quantitativa con valori a fine anno:

	2022	2021	Variazione
Andamento in percentuale della morosità	4,13%	4,12%	0,01%
Andamento del canone: medio	134,63	132,57	2,06
Andamento del canone: massimo	926,85	862,06	64,79
Giorni di assenza totale nell'anno	1165	853	312
Giorni di assenza/numero dei dipendenti	13,71	10,28	3,43

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016, con riguardo all'anno 2022 hanno indotto l'organo amministrativo della società (Consiglio di Amministrazione) a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

4. QUALITA' DEL SERVIZIO

n.	procedimento	termini temporali	rispetto dei termini temporali
----	--------------	-------------------	--------------------------------

1	Affidamento in gestione del patrimonio ERP gestito mediante procedura semplificata	CASA SpA deve comunicare la propria accettazione all'affidamento mediante invio con posta elettronica certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 gg decorrenti dal ricevimento della richiesta	SI
2	Affidamento in gestione dell'ulteriore patrimonio abitativo, gestito mediante procedura semplificata	CASA SpA deve comunicare la propria accettazione all'affidamento mediante invio con posta elettronica certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 gg decorrenti dal ricevimento della richiesta	SI
3	Stipula contratto di locazione	CASA SpA deve procedere, di norma, entro 30 gg dalla ricezione della comunicazione, da parte dei Comuni, dell'assegnazione degli alloggi	SI
4	Situazione alloggi sfitti con stima tempi di ripristino e dei relativi costi	in progress	SI
5	Attività finalizzate alla consegna degli alloggi agli assegnatari individuati dai provvedimenti del Comune	Devono essere completate da CASA SpA entro 2 gg lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione, salvo diversa indicazione contenuta nella comunicazione stessa.	SI
6	Aggiornamento database informatico in occasione di ripresa in consegna di un alloggio ERP	Deve essere effettuato da CASA SpA entro 1 gg lavorativo	SI
7	Sopralluogo successivo alla ripresa in consegna di un alloggio ERP, per la definizione e quantificazione degli interventi necessari per la riassegnazione	Deve essere effettuato da CASA SpA entro 7 gg	SI
8	Comunicazione della disponibilità per l'assegnazione di un alloggio ERP al Comune proprietario	Deve essere effettuata da CASA SpA non oltre 2 gg lavorativi dall'avvenuta rimessa in pristino	SI
9	Emissione bollettini di pagamento	Entro la prima decade di ogni mese	SI
10	Contestazione ritardati pagamenti	Entro la prima decade di ogni mese nell'emissione del bollettino successivo, per quanto riguarda la comunicazione all'interessato; annualmente, entro il 28.02 di ogni anno, deve essere predisposto un report statistico per i Comuni	SI
11	Redazione report riepilogativo sulle azioni giudiziali di recupero del credito su autorizzazione del Comune	Entro il 31.10 di ogni anno	SI
12	Segnalazione al Comune proprietario delle posizioni di morosità ultra semestrale	Deve essere effettuata al Comune proprietario annualmente	SI
13	Attività di raccolta degli elementi necessari alla verifica del mantenimento dei requisiti di assegnazione	Deve essere effettuata da CASA SpA con cadenza almeno biennale	SI
14	Segnalazioni di occupazioni senza titolo e delle situazioni che possono comportare l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione	Devono essere effettuate da CASA SpA entro 7 gg dal momento in cui ne è venuta a conoscenza e comunque, anche in via informale, nel più breve tempo possibile; un report riepilogativo deve essere redatto annualmente, entro il 31.01 di ogni anno	SI
15	Istruttoria finalizzata all'accertamento della morosità incolpevole	Entro 30 gg dalla data dell'istanza presentata dall'interessato	SI

16	Comunicazione al Comune proprietario dati relativi ad assegnatari che si trovano in condizioni di morosità incolpevole	Deve essere effettuata da CASA SpA con cadenza trimestrale	SI
17	Segnalazione ai Comuni di gravi circostanze, situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione	Deve essere effettuata da CASA SpA entro 30 gg dal termine dell'iter di accertamento	SI
18	Fondo Sociale	Comunicazione trimestrale ai Comuni delle istanze ricevute e versamento delle somme autorizzate agli istanti entro 10 gg dal ricevimento del parere positivo del Comune proprietario, in relazione alle disponibilità finanziarie esistenti	SI
19	Manutenzione ordinaria Autogestioni	CASA SpA deve versare quadrimestralmente alle Autogestioni le somme ad esse spettanti	SI
20	Richieste di effettuazione lavori da parte degli assegnatari	CASA SpA ha l'obbligo di esaminare le richieste pervenute e comunicare l'esito agli interessati entro 30 gg dalla ricezione delle stesse.	SI
21	Informazione in merito all'attività istituzionale	CASA SpA deve redigere con cadenza almeno semestrale un periodico finalizzato ad illustrare l'attività istituzionale e fornire informazioni utili agli assegnatari per la gestione del rapporto con CASA SpA	SI
22	Attività consultiva ed informativa nei confronti dei Comuni proprietari	CASA SpA deve fornire ai Comuni proprietari i dati e le notizie in proprio possesso che le vengono richiesti entro un termine non superiore a 10 gg dalla data della richiesta, elevabili a 30 gg per elaborazioni complesse	SI
23	Programmi annuali e pluriennali manutenzione ordinaria	Predisposizione ed invio ai Comuni entro il 30.11 di ogni anno	SI
24	Verifica e attuazione degli interventi di manutenzione d'urgenza	CASA SpA ha l'obbligo di attivarsi nel termine di 2 gg	SI
25	Elaborazione previsioni finanziarie di competenza	Obbligo di trasmissione delle stesse ai Comuni entro il 30.11 di ogni anno	SI
26	Comunicazione di notizie e dati che consentano ai Comuni di gestire le proprie previsioni di bilancio, con particolare riferimento ai dati dai quali si possa rilevare la possibilità di scostamenti di bilancio rispetto all'anno in corso	Obbligo di trasmissione delle stesse ai Comuni entro il 30.09 di ogni anno	SI
27	Trasmissione ai Comuni del prospetto del conto non assestato della gestione di competenza	Obbligo di trasmissione delle stesse ai Comuni entro il termine di cui all'art. 233 del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii. (entro 30 gg dalla chiusura dell'esercizio finanziario)	SI
28	Trasmissione ai Comuni del prospetto del conto assestato della gestione di competenza	Obbligo di trasmissione delle stesse ai Comuni entro il 31.03 dell'anno successivo a quello di competenza	SI
29	Redazione P.O.R.	Annuale, entro il 30.07 dell'anno successivo	SI
30	Bilancio sociale	Annuale, entro il 30.09 con riferimento all'anno di competenza	SI

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

Rinviando espressamente a quanto riportato nella sezione **1.**, relativa al **Contesto di riferimento**, al punto **B) Contratto di servizio**, si indica, di seguito, il dettaglio delle attività poste in essere, a consuntivo, nel 2022, nonché le correlate voci di costo:

Dettaglio costi di manutenzione - anno 2022	Costi
Manutenzione ordinaria	€ 8.663.153,57
Manutenzione ordinaria complessa	€ 55.757,78
Manutenzione ordinaria ascensori	€ 94.390,26
Dispersioni idriche	€ 93.929,59
Manutenzione ordinaria condomini	€ 9.319,47
Manutenzione straordinaria condomini	€ 303.510,73
Manutenzione straordinaria impiantistica (riscaldamento, etc)	€ 68.871,30
Altro	1.000,00
TOTALE	€ 9.289.932,70

6. VINCOLI

Nella sezione **1.** relativa al **Contesto di riferimento**, al punto **A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE**, è stato dato atto del vincolo derivante dalla disciplina regionale di riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, con la previsione dei livelli ottimali di esercizio associato delle funzioni, nonché con la costituzione del soggetto cui affidare l'esercizio delle stesse.

In questa sezione va dato atto della natura vincolata, "ex lege", del *canone di locazione* corrisposto dagli utenti (assegnatari di alloggi ERP). Quest'ultimo, infatti, non è correlato alla media del costo di locazione riferito al mercato immobiliare di riferimento. La cornice economica del servizio viene fissata, viceversa, dalla Legge della Regione Toscana n. 2 del 2019, la quale stabilisce i criteri per la determinazione del canone di locazione e le modalità di utilizzo dei canoni stessi. La medesima legge regionale determina le modalità di calcolo sia del canone oggettivo massimo applicabile sulla base delle caratteristiche fisiche dell'alloggio sia del canone applicabile al nucleo familiare assegnatario, prendendo come parametro essenziale la situazione socioeconomica dei nuclei assegnatari. A tal fine, rileva la previsione contenuta nell'art. 232 della citata legge regionale 2/2019 relativamente al canone minimo fissato ad euro quaranta, esclusivamente per quei nuclei in situazione di disoccupazione o con pensione sociale INPS.

7. CONSIDERAZIONI FINALI

Le risultanze della verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale acclarano:

- che la gestione del servizio non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'Ente, tenuto conto della situazione economico finanziaria del Gestore, così come rappresentata nelle precedenti sezioni;
- che la gestione del servizio è conforme ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, per i seguenti motivi, ulteriori rispetto ai motivi già enunciati nella sezione **2.**

IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO:

1) Modifiche contrattuali (jus variandi)

Uno degli aspetti più problematici della gestione di un servizio a mezzo terzi è la difficoltà nel modificare o integrare contratti di durata. In un periodo gestionale medio-lungo è fisiologico che possa verificarsi la necessità di integrare o modificare le clausole contrattuali originarie in relazione a mutamenti delle circostanze ivi incluse variazioni normative e le esigenze degli utenti. Le attività affidate sono strettamente connesse all'evoluzione delle politiche di gestione degli immobili pubblici ad uso abitativo anche in funzione delle opportunità di finanziamento che potrebbero portare a modificare le scelte dell'Amministrazione comunale in qualità di socio. È quindi necessario riservarsi la facoltà di modificare le proprie scelte che potrebbero essere indotte dalle mutate esigenze della cittadinanza, dalle dinamiche dei prezzi o dalla necessità di riduzione dei costi del servizio. Queste complesse dinamiche possono dare luogo a molteplici variazioni che hanno effetto sulle attività dell'affidatario e sulla economicità del servizio. Tale facoltà di variazione delle scelte deve avere caratteristiche di unilateralità, deve cioè essere attribuita all'Amministrazione quale solo soggetto attivo, ed essere esercitata nei confronti di un soggetto passivo nei limiti delle tutele che la legge riconosce a quest'ultimo. È evidente che l'esercizio di una siffatta facoltà da parte della Amministrazione comunale risulta facilmente percorribile, senza dare luogo a complessi contraddittori o a contenziosi, solo nel caso in cui fra i due soggetti coinvolti esista un rapporto di subordinazione gerarchica tipico dell' *in house*. L'affidamento *in house* risponde, quindi, in primo luogo ad una necessità di tipo organizzativo, configurandosi come rapporto interorganico, ancillare alla programmazione comunale e non già come rapporto contrattuale intersoggettivo.

2) Flessibilità rispetto alle interazioni con i cittadini-utenti

Sotto il profilo organizzativo legato al modello di regolamentazione adottato si evidenzia come la gestione del servizio, per la sua estensione e complessità, coinvolge un numero elevato di cittadini/utenti con cui è necessario un costante confronto anche per evidenziare casi particolari o esigenze specifiche. Tale processo partecipativo vede coinvolti non solo i Comuni del LODE fiorentino ma anche il soggetto a cui è preposta l'attività di gestione che si trova coinvolto direttamente nel rapporto con i cittadini. Un simile modello gestionale, partecipato e flessibile, risulterebbe probabilmente di difficile applicabilità con il coinvolgimento di un soggetto terzo privato titolare della gestione, che sarebbe portatore di un proprio specifico interesse volto alla massimizzazione dell'utile di gestione che, in molti casi, potrebbe risultare in opposizione agli interessi espressi sia del Comune che dei cittadini.

3) Controllo sull'esecuzione

Dal punto di vista della governance, la società a totale partecipazione pubblica garantisce semplicità ed immediatezza di regole decisionali, per effetto di quel rapporto di delegazione interorganica che è presupposto essenziale del controllo analogo. In tale contesto le Amministrazioni comunali, che sono le sole responsabili delle scelte agli occhi della collettività amministrata, conservano maggiore autonomia decisionale e possono garantire tempi di risoluzione delle problematiche più immediati e certi rispetto ad un modello in cui risultasse necessario un confronto negoziale con un terzo soggetto gestore. Tale assetto appare certamente preferibile, dal punto di vista della governance, al ben più complesso equilibrio che si deve realizzare nell'ambito della società mista con socio operatore (dove il principale appaltatore, soggetto privato, condivide il governo della società mista con la parte pubblica, in un sempre delicato equilibrio tra esercizio del controllo e soggezione al controllo dell'appaltatore stesso) e dell'altrettanto complesso meccanismo di sola programmazione e controllo, da parte del soggetto pubblico, sull'affidatario individuato con gara (alternativa all'affidamento alla società *in house* ed alla società mista), a mezzo del contratto di servizio, che presenta indubbie difficoltà di verifica su attività specialistiche svolte totalmente da parte di terzi.

4) Sostituzione del gestore

I benefici della concorrenza per il mercato richiedono la presenza di condizioni che rendano possibile la sostituzione del gestore sia nel corso della gestione sia alla scadenza del periodo di affidamento. Stante la valenza sociale dell'E.R.P. e della sua non profittabilità a livello economico, risulta molto difficile immaginare una rotazione dei gestori. Inoltre, quando il servizio richiede investimenti, la sostituzione del gestore è influenzata dagli investimenti effettuati dal gestore uscente e dalla possibilità dei nuovi operatori di avere risorse finanziarie adeguate al rimborso del valore residuo dei beni capitali. Anche la

presenza di personale addetto al servizio, la cui collocazione lavorativa debba essere salvaguardata nel caso di cambiamento di gestione, è un elemento che di fatto può limitare il numero di imprese interessate a competere per l'affidamento del servizio.

5) Salvaguardia del valore dell'esperienza della società in house

L'economicità della scelta sulla modalità di affidamento deve essere valutata anche con riguardo alla salvaguardia del valore dell'esperienza, sotto il quale profilo l'affidamento in house appare maggiormente tutelante per gli enti locali soci.