

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI



**RICOGNIZIONE PERIODICA DELLA
SITUAZIONE GESTIONALE DEI SERVIZI
PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA
ECONOMICA DEL COMUNE DI GREVE IN
CHIANTI AL 31/12/2022**

PREMESSA

Il D.lgs. n. 201/2022 avente ad oggetto “*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*” all’art. 30 prevede che i Comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti effettuano annualmente la ricognizione periodica della situazione gestionale dei servizi pubblici locali di rilevanza economica nei rispettivi territori.

Il Comune di Greve in Chianti ha individuato i seguenti servizi pubblici locali a rilevanza economica non a rete affidati a terzi:

- Piscina Comunale;
- Palazzetto dello Sport Strada;
- Parcheggi comunali;
- Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), affidato a Società in house.

Di seguito, per ciascuno dei servizi sopra indicati, sono riportate le relazioni effettuate dai Responsabili di Settore competenti in materia.

Inoltre, ai sensi dell’art. 30, comma 2 del D.lgs. n. 201/2022, essendo presente un caso di servizio affidato a società in house (la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica) tale relazione costituisce appendice della relazione sulla razionalizzazione periodica delle partecipazioni pubbliche di cui all’art. 20 del D.lgs. n. 175 del 2016.

Greve in Chianti, 19/12/2023

Il Responsabile del Settore 2

Dott. Andrea Angeli

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA
RICOGNIZIONE PERIODICA AL 31/12/2022
RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

***AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE
DELL'IMPIANTO SPORTIVO COSTITUITO DALLE PISCINE COMUNALI E DALLA
TENSOSTRUTTURA POLIVALENTE DI GREVE IN CHIANTI***



1. CONTESTO DI RIFERIMENTO

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Affidamento della gestione dell'impianto sportivo costituito dalle piscine comunali e dalla tensostruttura polivalente di Greve in Chianti, posto in Loc. Montebeni , Via Montebeni n. 1, a Greve in Chianti (FI).

L'impianto oggetto di concessione è costituito da:

Dati generali Piscine Comunali

Denominazione immobiliare: due piscine coperte e una piscina scoperta.

Riferimenti catastali: Foglio 89 particella 323; categoria catastale D/6

Strutture presenti:

- vasca natatoria principale coperta superficie mt. 25 x 16,66 prof. 1,50 circa;
- vasca natatoria secondaria coperta superficie mt. 8 x 16,66 prof. 80 circa;
- vasca natatoria principale esterna superficie mt. 25 x 17 prof variabile 2,20/1,50 circa collegata ad una vasca natatoria secondaria esterna superficie mt. 14 x 8;
- spogliatoi,
- docce
- servizi igienici
- ambulatorio
- magazzino
- locali multiuso
- locali tecnici.

Dati generali tensostruttura polivalente

Denominazione immobiliare: tensostruttura polivalente adibita a tennis e calcetto

Riferimenti catastali: Foglio 89 particella 323; categoria catastale D/6

Strutture presenti:

- campo da tennis/calciotto con superficie di gioco in erba sintetica, coperto con struttura in legno lamellare e telo in pvc dimensione mt. 41 x 21.

Le finalità generali che devono essere perseguite nella gestione del servizio in oggetto sono le seguenti:

- favorire attraverso la gestione dell'impianto sportivo la pratica di attività sportive agonistiche e amatoriali, ricreative, rieducative e sociali di interesse pubblico, comprese le attività formative di base per l'avviamento alle varie discipline sportive;
- favorire gli interessi generali della collettività in materia di attività sportiva: l'impianto sportivo deve essere a disposizione degli organismi associativi e delle scuole che svolgono attività sportive definite di pubblico interesse, in base al principio del pluralismo;
- riconoscere quali attività sportive, ricreative e sociali di primario interesse pubblico: le attività motorie a favore dei disabili e degli anziani, l'attività formativa dei preadolescenti e adolescenti, l'attività per le scuole e per la cittadinanza.

Il Concessionario:

- è tenuto ad intrattenere rapporti proficui con l'Amministrazione Comunale, con le Associazioni sportive e con le scuole del territorio;
- è tenuto a promuovere, coordinare, attuare, gestire e controllare tutte le attività relative all'utilizzo degli impianti nonché lo sviluppo e promozione di attività agonistiche.

Attività Praticate:

- corsi di nuoto/acquaticità per bambini e ragazzi, adulti, anziani, gestanti, portatori di handicap;
- nuoto per le scuole, nuoto libero;
- ulteriori attività al fine di favorire una maggiore redditività dell'impianto, previa comunicazione all'Amministrazione comunale e salvo diniego motivato, in caso di attività non repute consone.

Il gestore ha facoltà di organizzare e realizzare iniziative ricreative che prevedano l'uso dell'area verde circostante, con le prescrizioni e limitazioni previste dalla legge.

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

Oggetto: Gestione dell'impianto sportivo piscina comunale e tensostruttura polivalente di Greve in Chianti. La gestione dovrà espletarsi con le modalità indicate dal contratto e dal *"Regolamento per la concessione della gestione degli impianti sportivi comunali"*.

Concessione di servizi, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera vv) del D. Lgs. n. 50/2016, definita come "un contratto a titolo oneroso, stipulato per iscritto, in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano ad uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione dei lavori, riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi".

Data di approvazione, durata -scadenza affidamento: La concessione ha durata di anni 3 (tre) e sei mesi, con decorrenza dal 17 marzo 2020, fino al 17 settembre 2023 con opzione di rinnovo per ulteriori 3 anni. Il termine di tre anni previsto nel bando è stato innalzato di sei mesi in attuazione dell'art. 216 del DL 34 del 19/05/2020 ““Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19””.

Valore complessivo e su base annua del servizio affidato: Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, viene stimato in € 1.881.048,00.=, oneri fiscali esclusi.

Criteria tariffari:

- Ingresso gratuito all'impianto per almeno 2 giorni la settimana, ad esclusione del sabato e della domenica, ai bambini/ragazzi provenienti dai paesi gemellati con l'Amministrazione Comunale di Greve in Chianti, ospiti delle famiglie grevigiane nel periodo estivo;
- Ingresso gratuito ai diversamente abili non autosufficienti con necessità di accompagnamento e relativo accompagnatore e ai bambini di età inferiore a 3 anni;

Il concessionario si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale le tariffe applicate per l'utilizzo dell'impianto da parte dei cittadini, sempre nel rispetto delle tariffe massime approvate annualmente dalla Giunta Comunale.

La tariffa comprende l'accesso e la fruizione dell'impianto, i servizi di supporto (spogliatoio, servizi igienici) e l'eventuale assistenza da parte del personale incaricato.

Tutti i proventi della gestione delle attività saranno riscossi e incamerati nel rispetto degli obblighi di legge e pertanto ogni responsabilità tributaria o fiscale è a carico del concessionario e non potrà essere chiamato in causa il Comune.

Il Gestore è obbligato a esporre al pubblico le tariffe d'uso in luogo ben visibile agli utenti. Si veda (<http://www.virtusbuonconvento.it/greve-in-chianti.htm>)

Tariffe Massime stabilite dall'Amministrazione Comunale:

Ingresso <u>invernale</u> piscina comunale	Adulti	€ 7,00
	Bambini fino a 4 anni	Gratuito
	Bambini (5 - 9 anni)	€ 6,00
	Ridotto (*)	€ 6,00
	Diversamente abili gravi, loro accompagnatori	Gratuito
	Soci Fondatori della ex Società Cooperativa Circolo Tennis Greve e loro familiari (come stabiliti dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del	€ 5,70

Ingresso <u>invernale</u> piscina comunale	Adulti	€ 7,00
	7/3/2019).	
	Singoli casi di disagio con accompagnatore segnalati dall'assistente sociale.	Gratuito
	Attività con disabili organizzate da associazioni senza scopo di lucro del territorio	€ 4,00 a persona
Ingresso <u>estivo</u> piscina comunale	Adulti (ingresso feriale)	€ 7,00
	Adulti (ingresso festivo)	€ 8,00
	Bambini fino a 4 anni.	Gratuito
	Bambini (5 - 9 anni) ingresso feriale	€ 6,00
	Bambini (5 - 9 anni) ingresso festivo	€ 7,00
	Ridotto feriale (*)	€ 6,00
	Ridotto festivo (*)	€ 7,00
	Soci Fondatori della ex Società Cooperativa Circolo Tennis Greve e loro familiari (come stabiliti dalla deliberazione della Giunta Comunale 62 del 7/3/2019).	€ 5,70
	Diversamente abili gravi, loro accompagnatori	Gratuito
	Singoli casi di disagio con accompagnatore segnalati dall'assistente sociale.	Gratuito
	Attività con disabili organizzate da associazioni senza scopo di lucro del territorio	€ 4,00 a persona
	centri estivi	€ 4,00 a persona
	Ingresso all'impianto nel periodo estivo per almeno 2 giorni la settimana, ad esclusione del sabato e della domenica, ai bambini/ragazzi provenienti dai paesi gemellati con il Comune di Greve in Chianti, ospiti delle famiglie grevigiane	Gratuito
	Tensostruttura Greve: Calchetto	1 ora
	1 ora	€ 10,00
	Soci fondatori della ex Società	

Ingresso <u>invernale</u> piscina comunale	Adulti	€ 7,00
Tensostruttura Greve: Tennis	Cooperativa Circolo Tennis Greve e loro familiari (come stabiliti dalla deliberazione della Giunta Comunale 62 del 7/3/2019).	Sconto del 33% sulla tariffa
	Soci dell'Associazione sportiva Circolo Tennis di Greve	Sconto del 33% sulla tariffa

(*) Ingresso ridotto: Assistenti Bagnanti della Federazione Italiana Nuoto, Greve Nuoto, over 65, militari.

Principali obblighi posti a carico del gestore in termini di investimenti, qualità dei servizi, costi dei servizi per gli utenti.

Il Concessionario, a proprie cure e spese, deve provvedere a dotare i locali:

- degli arredi necessari all'ottimale svolgimento dell'attività sportiva da parte degli utenti e dell'attività lavorativa da parte del personale complessivamente impiegato;
- dei dispositivi di legge (es: di salvamento) e delle attrezzature sportive necessarie per lo svolgimento delle attività praticate.

Al momento della scadenza della concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, tutte le opere e le attrezzature - anche quelle mobili realizzate o acquistate dal Concessionario passeranno in piena proprietà del Comune senza che alcun indennizzo, rimborso o altro sia dovuto al Concessionario medesimo.

Al concessionario è consentito, nell'ambito del complesso sportivo, gestire direttamente o affidare a terzi con contratto che preveda una scadenza coincidente con la data della concessione e sempre nel rispetto delle normative vigenti in materia:

- il punto di ristoro esterno, mediante il servizio di somministrazione di alimenti e bevande che dovrà comunque essere riservato ai frequentatori dell'impianto, posto sul solarium delle piscine e composto da una struttura in legno coperta e chiusa su quattro lati (mt 4x4) dotato di apposite aperture, scaffali e ripiani interni, con patio esterno coperto con teli ombreggianti di dimensioni mq.48, oltre a n.6 tavoli con panche tipo pic-nic integrati nella struttura stessa.
- possibilità di costituire un punto di ristoro interno alla struttura della piscina coperta nella zona ingresso ed un *corner point* per attività di vendita e/o noleggio di attrezzatura sportiva attinente alla pratica delle discipline natatorie. Le autorizzazioni e le licenze occorrenti per l'esercizio del punto ristoro verranno acquisite direttamente dal concessionario presso i competenti uffici comunali.

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Non sono state previste strutture esterne preposte al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio.

Il monitoraggio è stato pertanto condotto dai competenti uffici comunali sia per la parte amministrativa che tecnica tramite:

- verifiche sull'impianto;
- ispezione e trasmissione di documentazione e rendicontazioni di natura gestionale e contabile;
- rapporti con le associazioni sportive del territorio.

Il Concessionario è tenuto a presentare in riferimento all'anno di gestione precedente:

- a) l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati corredato dalla documentazione tecnica e giustificativa;
- b) il bilancio consuntivo di gestione, secondo le seguenti principali voci:
 - a) entrate:
 - proventi per attività di nuoto, corsi e attività formative;
 - proventi affitto spazi acqua corsie;
 - proventi derivanti dalla gestione delle attività economiche collaterali (locazione di spazi pubblicitari, attività di somministrazione alimenti e bevande, punto vendita, spazio polifunzionale, ecc.);
 - altri eventuali introiti;
 - b) uscite:
 - organizzazione e gestione
 - manutenzioni;
 - spese per attrezzature sportive acquistate e/o sostituite
 - spese derivanti dalla gestione delle attività economiche collaterali;
 - imposte e tasse (tassa rifiuti);
 - altre eventuali spese.

Il Concessionario è chiamato inoltre a presentare al Comune il conto economico relativo alla gestione dell'anno precedente, accompagnato da una relazione illustrativa dell'andamento gestionale.

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

Virtus Buonconvento Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata
Sede legale Poggibonsi (SI) Via Belvedere, 2 CAP 53036

Data atto di costituzione: 28/12/2011

Iscrizione registro imprese di Arezzo-Siena C.F. 92021760522
data iscrizione 17/01/2012
P.IVA 00954820528

Oggetto sociale: La società è senza fine di lucro ed ha per oggetto principale l'organizzazione di attività sportive dilettantistiche.

Attività prevalente: Gestione di piscine

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Costo pro capite per cittadino:
€ 69,36 nel triennio 2020-2022.

Costi complessivi di competenza del servizio nell'ultimo triennio (2020-2022):

€ 936.653,50

Di cui si evidenziano le seguenti macro-aree/principali voci di spesa:

Descrizione	Importi complessivi del triennio
UTENZE	€ 270.619,00
MANUTENZIONI	€ 45.848,00
PERSONALE	€ 283.015,00
SPESE PER ATTREZZATURE SPORTIVE	€ 90.131,00
SPESE DERIVANTI DALLA GESTIONE ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI (punto ristoro)	€ 100.115,00
ASSICURAZIONI, IMPOSTE E TASSE	€ 58.283,00

Ricavi complessivi di competenza dal servizio nell'ultimo triennio (2020-2022):

€ 952.492,00

Di cui si evidenziano le seguenti macro-aree/principali voci di entrata:

Descrizione	Importi complessivi del triennio
PROVENTI PER CORSI, ATTIVITA' SPORTIVE/RICREATIVE E CORSI	€ 476.978,00
PROVENTI AFFITTO CAMPO POLIVALENTE	€ 16.651,00
PROVENTI DERIVANTI DALLA GESTIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI (punto ristoro)	€ 250.650,00

Natura delle entrate per categorie di utenza e/o di servizio prestato nell'ultimo triennio (2020-2022):

Descrizione	Importi complessivi del triennio
Proventi per corsi e attività formative	€ 182.866,00
Proventi per attività di nuoto libero, scuole, attività estive	€ 294.112,00
Proventi affitto campo polivalente	€ 16.651,00

Costo complessivo personale addetto al servizio nell'ultimo triennio (2020-2022)

PERSONALE* € 283.015,00

*Per garantire l'utilizzo in sicurezza della piscina, un buon servizio di accoglienza e, in estate,

il servizio ristoro al bar, oltre ai tecnici che si occupano dei corsi di nuoto, fitness, acqua-fitness e squadre agonistiche, è richiesto uno staff ampio, che viene incrementato nel periodo estivo per il maggior numero di frequentatori, per una composizione annuale di circa 30/35 persone.

A causa della pandemia da Covid 19, durante l'annualità 2020 l'impianto è stato aperto al pubblico nei mesi di gennaio, febbraio, giugno, luglio, agosto, settembre e ottobre, da cui è derivata una riduzione dei costi legati all'energia termica da un lato e il mantenimento dei ricavi derivato dalla stagione estiva dall'altro.

La pandemia ha interessato anche l'anno 2021 comportando l'alternanza di periodi di chiusura e apertura dell'impianto. I primi cinque mesi 2021 (gennaio-maggio) la piscina è rimasta chiusa.

Le attività di fitness a terra sono ripartite a maggio.

Le piscine esterne sono state aperte da giugno a settembre, mentre a fine settembre sono riprese anche le attività della piscina interna, oltre alle attività agonistiche e quelle legate alla tensostruttura.

Si rileva nell'annualità 2021 un forte rialzo dei costi legati all'energia elettrica (circa 50%) di cui il bilancio economico gestionale ha risentito in parte, considerata la chiusura dei primi mesi dell'anno e l'utilizzo della centrale termica a biomasse legnose a servizio dell'impianto (si veda il successivo punto n. 5).

Abbellimenti e investimenti presentati nell'offerta tecnica e realizzati nel corso del triennio 2020 – 2022:

- Nuovo impianto docce e phon negli spogliatoi;
- Revisione bagno disabili;
- Rigenerazione impianto di filtraggio;
- Installazione nuovi specchi nell'area fitness
- Sostituzione canalette a sfioro delle vasche interne;
- Abbellimento vasca Bambini;
- Fornitura nuovi ombrelloni e basi per ambiente esterno;
- Installazione pannelli divisorii per docce;
- Installazione nuovi dispenser nei bagni;
- Installazione nuovo termostato in zona spogliatoi;
- Realizzazione nuova zona pic-nic esterna e installazione gioco in legno per bambini;
- Ampliamento arredo bar estivo esterno;
- Miglioramento spazio esterno mediante nuova recinzione:
- Abbellimento zona ingresso piscina.

4.) QUALITÀ DEL SERVIZIO

INDICATORI DI QUALITA'		
Descrizione	tipologia di indicatore	Report

Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio	qualitativo	Adeguito agli standard ordinari minimi
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	Adeguati agli standard di efficienza e tempestività minimi ordinari Sono previste modalità di contatto diretto presso il front office dell'impianto. Sono attivi modalità di contatto on line tramite canali social e attraverso piattaforme di registrazione, prenotazione segnalazioni/richiesta informazioni. Vedi : http://www.virtusbuonconvento.it/greve-in-chianti.html
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	
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	Il gestore si è attenuto alle disposizioni e normative emergenziali Covid 19 in materia di pulizia, sanificazione e igienizzazione. Nell'ambito generale del triennio si è rilevata un' adeguata conformità agli standard richiesti, nonostante alcune problematiche/disservizi relativi alla tensostruttura.
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	Adeguito agli standard ordinari minimi

INDICATORI DI QUALITA'		
Descrizione	Tipologia indicatore	Report
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Rilevazione e monitoraggio periodico e relativa descrizione nella relazione annuale sulle attività: Principali attività sportive: - corsi e attività formative - nuoto libero - attività con le scuole - centri estivi

		- attività (tennis, calcetto) correlate al campo polivalente Attività legate al punto/corner ristoro: - attività di somministrazione alimenti e bevande
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	Rilevazione e monitoraggio periodico attraverso verbali di consistenza/verifica della realizzazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	Verifiche annuali sull'andamento della gestione da parte dell'amministrazione. Verifiche periodiche da parte della competente Azienda USL sui parametri chimici dell'acqua delle vasche.
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	Verifiche e controlli da parte dell'Azienda USL e dei competenti uffici tecnici comunali.
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Adeguate agli standard ordinari

L'impianto delle piscine comunali di Greve in Chianti è un luogo con un'utenza molto variegata e distribuita in modo differente in base al periodo dell'anno.

L'utenza si divide tra:

- utilizzatori della tensostruttura: giocatori di tennis, giocatori di calcetto e i ragazzi del Baseball Chianti che durante il periodo invernale si allenano al suo interno;
- fruitori dei corsi di fitness a terra, in particolare spinning, fit boxe e circuito funzionale;
- clienti della piscina nel periodo invernale: bimbi dagli 0 ai 3 anni per l'acquaticità col genitore in acqua, bambini/ragazzi e adulti dei corsi di nuoto, delle squadre agonistiche di nuoto e nuoto sincronizzato. Utenti iscritti ai corsi di fitness in acqua con acquagym e hidrobike. Abbonati per il nuoto libero e fruitori occasionali.
- utenti estivi, nei 3 mesi estivi da giugno a fine agosto, oltre all'utenza sopra citata si aggiungono coloro che raggiungono la piscina esclusivamente per la balneazione e godersi il sole estivo nel solarium e giardino, sfruttando il bar esterno per rimanere l'intera giornata all'interno della struttura. In questo periodo ci sono anche i centri estivi che durante la settimana, chi quotidianamente, chi saltuariamente, portano i bambini a passare la giornata in sicurezza in piscina.

Durante l'anno (escludendo il periodo di emergenza epidemiologica) possiamo parlare di un numero complessivo di utenza che può oscillare tra le 2000 e le 3000 persone, tra gli assidui e gli occasionali, visto anche l'alto numero di turisti che frequentano il comune di Greve in Chianti e la prossimità dell'area di sosta camper.

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in merito a:

- adempimenti dovuti a normative fiscali;
- acquisizione di tutte le licenze, autorizzazioni previste dalla normativa vigente per il funzionamento dell'impianto in relazione alle attività svolte;

- eventuali opere di completamento dell'immobile concesso in uso, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che si rivelino necessarie all'esercizio dell'attività oggetto del Capitolato e dell'offerta tecnica presentata dal Concessionario;
- tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento e adeguamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla vigente normativa;
- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, non ricomprese tra gli oneri di manutenzione straordinaria a carico del Comune di Greve in Chianti, volte al mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stato concesso;
- l'impegno a non installare nei locali concessi video-giochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.Lgs. n. 81/08 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia.
- sorveglianza e custodia dell'intero complesso;
- gestione della sicurezza;
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

Il gestore è pertanto tenuto a effettuare, a sua cura e spese, tutte le manutenzioni ordinarie sotto indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- gestione del personale;
- custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia del fabbricato che degli ambienti esterni assegnati in uso;
- conduzione di tutti gli impianti tecnologici anche con affidamento a ditte specializzate;
- pulizia giornaliera e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza, con l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene ambientale e l'applicazione della normativa vigente e delle ordinanze che l'Ente concedente o altre autorità competenti possono emanare in materia;
- spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;
- spese per energia elettrica, telefono, acqua, riscaldamento, smaltimento rifiuti e per le relative conduzioni degli impianti tecnologici, per il trattamento, filtrazione, disinfezione acqua sanitaria ecc...;
- volturazione, a proprie spese, di tutte le utenze;
- spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- servizio di apertura e chiusura dell'Impianto;
- manutenzione e taglio della superficie a verde con la periodicità necessaria con mezzi adeguati;
- attivazione di un sito informativo internet ed un servizio di posta elettronica;
- pagamento del canone di concessione;
- spese per polizze assicurative e cauzioni;
- spesa relativa al pagamento imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti gli impianti e le attività in concessione;

Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune un canone ricognitorio annuo pari a € 5.000,00 oltre IVA di legge.

Sono previste compensazioni economiche da parte dell'Amministrazione Comunale: a parziale ristoro delle spese sostenute dal concessionario per la gestione delle piscine e della tensostruttura polivalente, il Comune erogherà un contributo pubblico annuo di € 74.077,50.= oltre IVA di legge.

Gli importi sopra descritti sono stati computati ai fini del calcolo dei costi e ricavi complessivi durante il triennio di riferimento (2020-2022) di cui al precedente punto 3) “*Andamento economico*”;

Il concessionario per tutta la durata del contratto, compreso l'eventuale rinnovo, si obbliga ad acquistare l'energia termica da ESPE, concessionario che ha realizzato e che gestisce la nuova centrale termica a biomasse legnose a servizio della piscina comunale e della tensostruttura polivalente, stipulando apposito contratto di fornitura con la medesima la quale è a sua volta obbligata a stipulare il contratto alle condizioni previste dalla gara. In particolare, la tariffa che verrà applicata è quella stabilita nel contratto di concessione, sottoscritto in data 09/12/2016 (rep. n.1608) tra la concessionario suddetta e il Comune di Greve in Chianti.

Per la corretta gestione dell'attività e per la salvaguardia delle opere e degli impianti tecnologici presenti nel plesso natatorio, l'affidatario sarà tenuto al rispetto delle disposizioni di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151 del 01/08/2011 con specifico riferimento alle attività presenti nel plesso, nonché ad ottemperare ad ogni altro dispositivo di legge attualmente cogente in relazione alla gestione, controllo e manutenzione della struttura, al fine di conservare nella migliore efficienza gli impianti e di garantire un continuo, sicuro e regolare servizio.

INDICATORI CONTRATTUALI		
Descrizione	Tipologia di indicatore	Report
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	si rimanda ai dati precedentemente illustrati v. punto B “contratto di servizio”
Accessi riservati	quantitativo	si rimanda ai dati precedentemente illustrati v. punto B “contratto di servizio”

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Il servizio offerto risulta compatibile con la domanda dell'utenza.

Il servizio è stato reso direttamente a favore degli utenti e non all'Amministrazione comunale.

Dalla verifica della gestione relativa al triennio 2020-2022 in esame, risulta un livello soddisfacente di attuazione del servizio pubblico offerto e della realizzazione dell'offerta

tecnica presentata in sede di gara, in relazione ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

La rispondenza al principio di efficacia ed efficienza proprio dell'azione amministrativa, per il fatto stesso che il servizio è stato instaurato direttamente con l'utenza, è ravvisabile anche nella condizione che l'Amministrazione comunque ha conservato le prerogative proprie, quali la determinazione del contenuto delle obbligazioni scaturenti dal rapporto, l'esercizio dell'azione di controllo in merito all'esatto adempimento del servizio, la possibilità di comminare sanzioni nel caso di violazioni, la determinazione delle tariffe massime.

Gestione del servizio in prospettiva futura.

Saranno ricercate soluzioni idonee a stimolare e favorire la proposizione di idee strategiche e innovative per la gestione dell'impianto in modo più preminente rispetto a quanto non avverrebbe con una gestione in economia o *in house*.

Greve in Chianti, 18/12/2023

Il Responsabile del Settore n. 6
del Comune di Greve in Chianti
Dr. Francesco Grandi



FRANCESCO
GRANDI
18.12.2023
13:22:07
GMT+01:00

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA
RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE
DEL PALAZZETTO DELLO SPORT “ALESSIO FROSALI” DI “STRADA IN CHIANTI”**



CONTESTO DI RIFERIMENTO

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

L'impianto sportivo comunale sopra descritto e le attrezzature in essi esistenti sono destinati ad uso pubblico per la promozione e per la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa, nell'ambito di un'organizzazione delle risorse rinvenibili nel territorio in ambito cittadino volta a valorizzare il sistema di rete delle strutture destinate allo sport. L'uso pubblico degli impianti sportivi ricompresi in tale sistema è diretto a soddisfare gli interessi generali della collettività.

L'affidamento in gestione dell'impianto sportivo non comporta costi per l'ente locale, se non quelli afferenti alla messa a norma e manutenzione straordinaria dell'impianto ed ai propri compiti di stazione appaltante e di vigilanza, mentre la remunerazione del concessionario discende unicamente dall'incasso delle tariffe di utilizzo dell'impianto fissate dall'Amministrazione comunale, con conseguente trasferimento del rischio domanda nei confronti di quest'ultimo.

Il Palazzetto dello Sport A.Frosali di Strada in Chianti fu realizzato negli anni '90 ed è un punto di riferimento importante per le attività sportive del territorio. Di proprietà dell'Amministrazione comunale di Greve in Chianti, viene affidato in concessione ad un gestore esterno, con l'esclusione del gruppo spogliatoi sul lato del campo sportivo che sono in uso al gestore del campo di calcio.

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

L'impianto sportivo in argomento, costituente patrimonio indisponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del cod. civ., è ubicato ed è così composto,:

Dati generali impianto sportivo

Denominazione immobiliare: palazzetto dello sport “Alessio Frosali”

Indirizzo: Via G. Mazzini, 75 Strada in Chianti

Comune: Greve in Chianti

NCT di GREVE IN CHIANTI foglio di mappa n.27 particella n. 742 (porzione)

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.

Piano terra

Il palazzetto, al piano terra, si suddivide in tre zone:

- Zona ad uso esclusivo del palazzetto
- Zona ad uso comune con il campo sportivo
- Zona ad uso esclusivo del campo sportivo

La zona ad uso esclusivo del palazzetto è composta dai seguenti locali:

- Campo da gioco polivalente
- N.4 spogliatoi atleti dotati di docce e servizi igienici
- N.2 spogliatoi per direttori di gara dotati di docce e servizi igienici
- N.1 locale direzione
- N.1 locale segreteria con servizio igienico
- N.1 locale destinato a palestra
- Ingresso e disimpegni

La zona ad uso comune è invece composta da:

- 1 locale destinato a centrale termica con accesso dall'esterno
- 1 locale tecnico adiacente alla centrale termica

Piano primo

Nel primo piano sono ubicati i seguenti locali:

- Servizi igienici per il pubblico
- Vano scale

Piano secondo

Il piano secondo è composto da:

- Zona bar
- N.2 locali deposito
- Area tribuna
- Servizi igienici per il pubblico
- Vano scale

Data di approvazione, durata - scadenza affidamento.

Contratto Rep. 66 del 15/11/2018

Scadenza 31/08/2021

Scadenza prorogata al 31/08/2022 ai sensi dell'art. 216 del D.L. 34/2020, "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*".

Principali obblighi posti a carico del gestore in termini di investimenti, qualità dei servizi, costi dei servizi per gli utenti.

- ordinaria manutenzione*;
- apertura, chiusura, conduzione dell'impianto, riscossione della tariffa, mediante l'impiego di proprio idoneo personale.
- custodia del complesso sportivo, dell'impianto, attrezzature, materiali in esso esistenti o che ivi saranno collocati, nonché il ripristino o sostituzione di tutti i beni del complesso che risultino deteriorati o danneggiati dall'uso anche non corretto o dalla scarsa sorveglianza;
- rilevare indenne l'Amministrazione da responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni di opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi;
- richiesta da parte del Concessionario ed ottenimento delle autorizzazioni amministrative che fossero obbligatorie per legge per il regolare funzionamento dell'impianto, quali passi carrabili, ed altre tipologie che si rendessero necessarie;
- pagamento degli oneri, permessi e tasse riguardanti il funzionamento dell'impianto;
- attivazione e pagamento della Tassa di Igiene Ambientale (TARI), se dovuta;
- provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio.
- Intestazione dei contratti delle utenze gas, energia elettrica e acqua

L'ordinaria manutenzione*, che il Concessionario è tenuto ad effettuare in proprio e mediante imprese in possesso della qualificazione necessaria, riguarda, a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- riparazione e rifacimento di parti di intonaci esterni ed interni, tinteggiature esterne ed interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi e serramenti interni;

- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;
- riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione;
- manutenzione delle caldaie e verifiche periodiche delle stesse e degli impianti elettrici, meccanici, antincendio con le modalità e frequenze prescritte dalla normativa vigente, dagli standards UNI e dal D.lgs 81 del 2008, assumendo a tal proposito il ruolo di “Terzo Responsabile” ai sensi del D.P.R. 412 del 1993 con relativa comunicazione agli enti competenti;
- manutenzione di quadri elettrici in genere con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- manutenzione controllo e rifornimento dei gruppi elettrogeni, soccorritori e U.P.S. laddove esistenti;
- fornitura, sostituzione e verifica periodica degli idranti, delle manichette e degli estintori e relativa ricarica, revisione e collaudo in conformità con la normativa vigente;
- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva, compresi i campi di gioco, e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;
- aree verdi, ivi compresa la potatura degli alberi di alto fusto, per la quale dovranno sempre essere richieste le prescritte autorizzazioni al competente ufficio comunale;
- riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva quali panchine, porte di gioco, corsie, etc e comunque riferite a tutte le attrezzature presenti all'interno del Palazzetto dello Sport;
- verifica periodica, vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti;
- verifica biennale di impianti di messa a terra a cura della A.S.L. con pagamento dei relativi oneri;
- intestazione del C.P.I.;
- verifica periodica della chiusura delle porte e portoni tagliafuoco e relativa manutenzione in conformità con la normativa vigente;
- verifica periodica, manutenzione, titolarità dell'esercizio ed espletamento delle pratiche presso l'I.S.P.E.L.S. per l'impianto di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori montacarichi, di scale mobili e simili;
- ogni altro intervento riconducibile nella nozione di “manutenzione ordinaria”;
- gestione dei rifiuti in osservanza di quanto previsto dal D.lgs 152 del 2006.

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Non sono state previste strutture esterne preposte al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio.

Il monitoraggio è stato pertanto condotto dai competenti uffici comunali sia per la parte amministrativa che tecnica tramite:

- verifiche sull'impianto;
- ispezione e trasmissione di documentazione e rendicontazioni di natura gestionale e contabile;
- rapporti con le associazioni sportive del territorio.

D) IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

Dati identificativi:

Delegazione Endas Firenze Sud, con sede legale in Via Biagini n. 9, Firenze. (P.IVA 05974920489).

Oggetto sociale:

L'ENDAS (Ente Nazionale Democratico di Azione Sociale e Sportiva) è una libera associazione, costituita nel 1946 con il nome di M.A.S. – Movimento di Azione Sociale, che a partire dal 1949 prende il nome attuale.

Le sue finalità sono state riconosciute con i Decreti del Ministero dell'Interno in data 7 giugno 1949 e 24 luglio 1954, ai sensi del Decreto legislativo 10 luglio 1947 n.705, successivamente sostituito dalla legge 14 ottobre 1974 n.524.

L'ENDAS è stato riconosciuto Associazione di Protezione Ambientale con Decreto Ministeriale 17 dicembre 2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 135 dell'11 giugno 2002.

L'ENDAS, già riconosciuto come Ente di Promozione Sportiva, con delibera del Consiglio Nazionale del CONI del 24 giugno 1976, è stato riconfermato in tale sua qualità con deliberazione del Consiglio Nazionale del C.O.N.I. n.1224 del 15 maggio 2002 in attuazione del Decreto legislativo n.242 del 23 luglio 1999.

L'ENDAS è iscritto, dal 17 maggio 2002 al Registro Nazionale delle Associazioni di Promozione Sociale, ai sensi e per gli effetti della legge 7 dicembre 2000, n. 383, con il n. 10.

L'ENDAS, con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.292 del 17 dicembre 2003, è stato inserito nell'elenco degli enti e associazioni di comprovata esperienza nel settore della prevenzione e della sicurezza stradale, di cui all'art.1 del D.M. n.651 del 10 dicembre 1993.

L'ENDAS è stato incluso nell'elenco dei soggetti accreditati/qualificati per la formazione del personale della scuola con decreto del 10 ottobre 2005 ai sensi della Direttiva Ministeriale n. 90 dell'1 dicembre 2003 del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca.

L'ENDAS è un Ente che cura tra i progetti anche quelli di servizio civile nazionale, accreditato presso l'Ufficio Nazionale per il Servizio Civile e la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

In seguito alla trasmigrazione del Registro Nazionale APS, ENDAS è iscritta al RUNTS – Sezioni Associazioni di Promozione Sociale – con Determinazione della Regione Lazio n. G14031 del 17/10/2022 – Numero di Repertorio 56802.

E) ANDAMENTO ECONOMICO

Costo pro capite (per cittadino) nell'ultimo triennio: € 3,95

Costi complessivi di competenza del servizio nell'ultimo triennio, con indicazione dei costi diretti ed indiretti:

	triennio 2020 -2021 -2022
Costi diretti	€ 30.840,41
Costi indiretti	€ 22.500,00
	Tot.€ 53.340,41

Ricavi complessivi di competenza dal servizio nell'ultimo triennio:

	triennio 2020 -2021 -2022
Ricavi	€ 35.389,66

Costo complessivo personale addetto al servizio:

	triennio 2020 -2021 -2022
Costo personale	€ 21.413,50

Tariffazione (approvate con deliberazione di G.C.):

Gare ufficiali di Pallavolo Palazzetto Strada (Tariffe massime riferite a società con sede nel Comune di Greve in Chianti o gruppi del territorio comunale)	Adulti	€ 100,00
	Ragazzi	€ 50,00
	Giornate sportive	€ 70,00/gara
	Utilizzo amatoriale degli impianti	€ 60,00/ora
Gare di Calciotto Palazzetto Strada (Tariffe massime riferite a società con sede nel Comune di Greve in Chianti o gruppi del territorio comunale)	Adulti 1 ora	€ 60,00
	Ragazzi 1 ora	€ 50,00
	Adulti 1½ ora	€ 80,00

<i>Chianti o gruppi del territorio comunale)</i>	Ragazzi 1½ ora	€ 70,00
	Adulti 2 ore	€ 100,00
	Ragazzi 2 ore	€ 90,00
Palestra principale Palazzetto Strada <i>(per Società Sportive con sede nel Comune di Greve in Chianti)</i>	1 ora	€ 40,00
	2 ore	€ 65,00
Palestrina palazzetto Strada <i>(per Società Sportive con sede nel Comune di Greve in Chianti)</i>	1 ora	€ 25,00
	2 ore	€ 45,00

L'andamento economico del triennio è stato fortemente condizionato:

a) dall'emergenza epidemiologica Covid 19:

nel corso dell'anno 2020 l'impianto in questione è rimasto chiuso da marzo a giugno e da ottobre a dicembre e fino a giugno 2021 e che, nei mesi di ri-apertura "progressiva", le attività restavano comunque consentite e limitate soltanto a specifiche condizioni legate al rispetto delle norme di contenimento dell'epidemia.

b) dall'emergenza "caro energia" per utenze di energia elettrica e gas .

F) QUALITÀ DEL SERVIZIO

INDICATORI Qualità contrattuale		
Descrizione	Tipologia	Report nel triennio di riferimento
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio	Qualitativo	Non valutabile durante l'emergenza epidemiologica. Il gestore si è attenuto alle disposizioni e normative emergenziali. Nell'annualità 2022 (fino ad agosto) l'utenza si è attestata su numeri molto ridotti.
Tempo di intervento in caso di segnalazioni di disservizi	Quantitativo	Non valutabile (vedi sopra)
Cicli di Pulizia Programmata	Quantitativo	Il gestore si è attenuto alle disposizioni e normative emergenziali in materia di pulizia, sanificazione e igienizzazione. Nell'ambito generale del triennio si è rilevato una non adeguata conformità agli standard ordinari.
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	Qualitativo	Il gestore non ha saputo far fronte, anche a causa dell'oscillazione al rialzo dei costi energetici, delle spese di gestione per le utenze di gas ed energia elettrica. In un quadro complessivo emergenziale e dei conseguenti riflessi sull'andamento economico di gestione degli impianti si sono verificate e acuite anche sofferenze sulla regolarità di pagamento dei costi relativi all'utenza idrica.
INDICATORI Qualità tecnica		
Descrizione	Tipologia	Report nel triennio di riferimento
Mappatura delle attività relative al servizio	Qualitativo	Nell'ultimo triennio di riferimento, anche a causa della ridotta attività, non sono state rilevate attività ulteriori rispetto a quelle previste nel piano tariffario. (prevalentemente pallavolo, pallacanestro, calcetto, ginnastica ed arti marziali)
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	Qualitativo	E' stato realizzato una completa mappatura delle attrezzature e beni di proprietà del Comune, dell'ultimo gestore e dei precedenti gestori dell'impianto.
Predisposizione Piano Controlli Periodici	Qualitativo	Sono stati eseguiti ordinari e specifici controlli periodici alla presenza di tecnici comunali,
Obblighi in materia di sicurezza del servizio e accessibilità utenti disabili	Qualitativo	Non sono state rilevate difformità rispetto agli standard ordinari minimi.

		Rilevazione Specifica; L'impianto termico dotato di caldaia da 340 kw (per l'attività 74,1.(Già presente il CPI pratica 48893/13350, Scia prot.15831 del 9/8/2013, successivamente sottoposto a rinnovo come da relativa documentazione conservata agli atti dei competenti uffici tecnici comunali), di cui nel 2021 sono state effettuate modifiche alla potenzialità e alla linea gas. Relativamente alle opere realizzate nel 2021, da parte dell'amministrazione Comunale, sono consistite in lavori alla centrale termica: sostituzione generatori di calore con aumento della potenzialità (da 256 a 340 kw) e separazione degli impianti idrici, termici, gas e elettrici relativi alle 2 utenze/gestioni dell'immobile.
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Accessi Riservati	Quantitativo	Messa a disposizione gratuita degli spazi dell'impianto sportivo per le scuole del Comune di Greve in Chianti secondo un programma richiesto e concordato da/con l'Istituto Scolastico.

G) OBBLIGHI/VINCOLI CONTRATTUALI

Il soggetto affidatario è tenuto a corrispondere al Concedente (Comune di Greve in Chianti) il canone annuo di € 3.300,00 (oltre IVA).

Allo stesso soggetto è stato riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi oggetto del contratto con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi.

Non sono state previste compensazioni economiche da parte dell'Amministrazione Comunale.

All'Affidatario sono stati trasferiti il rischio di contrazione della domanda complessiva del mercato relativa ai servizi oggetto della Concessione, il rischio di riduzione della domanda specifica di detti servizi, il rischio di offerta connesso all'ingresso nel mercato di competitori e i rischi derivati da approvvigionamento e/o incremento dei costi dei fattori produttivi o di loro inadeguatezza, da inadempimenti contrattuali di clienti e fornitori, da relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali) che influenzino negativamente costi e tempi di realizzazione degli investimenti e/o di erogazione dei servizi, da inflazione nonché da fallimento.

H) CONSIDERAZIONI FINALI

Risultanze sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale:

L'Affidamento in gestione è terminato in data 31/08/2022.

L'ultima parte della gestione (2020-2022), anche a causa delle varie emergenze in ambito epidemiologico ed energetico, ha prodotto un forte e accentuato stato di sofferenza della gestione da parte dell'affidatario in termini organizzativi, operativi ed economici.

Il servizio è stato reso direttamente a favore degli utenti e non all'Amministrazione comunale.

La rispondenza al principio di efficacia ed efficienza proprio dell'azione amministrativa, per il fatto stesso che il servizio è stato instaurato direttamente con l'utenza, è ravvisabile nella condizione che l'Amministrazione comunque ha conservato le prerogative proprie, quali la determinazione del contenuto delle obbligazioni scaturenti dal rapporto, l'esercizio dell'azione di controllo in merito all'esatto adempimento del servizio, la possibilità di comminare sanzioni nel caso di violazioni, la determinarne delle tariffe massime.

Conseguenze della gestione del servizio sugli equilibri di bilancio dell'ente locale:

In merito alla valutazione della gestione del servizio relativamente agli effetti sulla finanza pubblica del Comune è

possibile osservare che la forma prescelta (Affidamento in gestione) ha ridotto al minimo l'impatto sul bilancio comunale trasferendo i rischi di gestione sul concessionario.

Il rischio operativo è stato infatti allocato in capo al soggetto privato, relativamente ai seguenti punti:

- rischio amministrativo;
- rischio di manutenzione ordinaria;
- rischio di gestione;
- rischio domanda.

Gestione del servizio in prospettiva futura.

Nell'ambito delle procedure di gara successive alla gestione di cui alla presente relazione, impostate con criterio di aggiudicazione tramite offerta economicamente più vantaggiosa, sono state ricercate nuove soluzioni da parte dei concorrenti ed in questo senso lo strumento concessorio tramite procedura ad evidenza pubblica si presta a stimolare la proposizione di soluzioni innovative, certamente in modo più preminente rispetto a quanto non avverrebbe con una gestione in economia o in house.

Greve in Chianti, 18/12/2023

Il Responsabile del Settore n. 6
del Comune di Greve in Chianti
Dr. Francesco Grandi



FRANCESCO GRANDI
18.12.2023 12:54:07
GMT+01:00



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

Comune di GREVE IN CHIANTI

SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA RELAZIONE EX ART. 30 DLGS N. 201/2022 RICOGNIZIONE PERIODICA

GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NELLE VIE E PIAZZE DEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

Il servizio prevede la gestione della sosta a pagamento in alcune strade e piazze nel capoluogo del Comune di Greve in Chianti in particolare è prevista la sosta a pagamento di numero 491 posti auto in particolare:

Piazzetta santa Croce n. 2 posti auto
Via Garibaldi n. 15 posti auto
Piazza Trento n. 2 posti auto
Via Primo Maggio n. 57 posti auto
Piazza Santo Stefano Montefioralle n. 33 posti auto
Parcheggio Montefioralle n. 40 posti auto
Piazzale Ferrante Mori n. 77 posti auto
Piazza Resistenza lato superiore n. 84 posti auto
Piazza Largo Finetti n. 79 posti auto
Piazza Resistenza lato inferiore n. 76 posti auto
Piazza Matteotti n. 26 posti auto nel periodo invernale

Si fa presente che la gestione del servizio prevede la presenza di ausiliari del traffico, a controllo delle aree a pagamento, nelle aree a pagamento è prevista segnaletica verticale e orizzontale ed è libera la sosta nei parcheggi Ferrante Mori e Largo Finetti, in Piazza Resistenza piano superiore e inferiore per i residenti nel Comune di Greve in Chianti iscrivendosi sul portale della ditta Tirrenica Mobilità è previsto il rilascio di un abbonamento gratuito per ogni veicolo intestato ai residenti.

La sosta a pagamento prevede un diverso importo di pagamento e orario nel periodo invernale e nel periodo estivo.

Sul posto sono presenti le colonnine per il pagamento in moneta e con carte di credito e sono state attivate diverse App. al fine di agevolare il pagamento;

B) CONTRATTO DI SERVIZIO

Il contratto prevede la gestione della sosta a pagamento per complessivi 491 posti auto

- fornitura, posa in opera e la manutenzione dei parcometri nonché la fornitura del software di controllo e gestione dei parcometri.
- la fornitura e posa in opera della segnaletica verticale e orizzontale;
- il servizio ausiliari della sosta, opportunamente formati ed abilitati allo svolgimento del servizio conformemente alla normativa vigente in materia;
- l'attività di prelievo e conteggio degli incassi introitati con relativa rendicontazione ;

Durata del Servizio



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

La durata del Servizio è stabilita in 5 anni (cinque) decorrenti dal 01/05/2021 e cesserà alla scadenza senza necessità di disdetta o diffida di sorta. Allo scadere dell'affidamento, il Concessionario è tenuto a garantire la prosecuzione del servizio alle medesime condizioni del contratto vigente alla scadenza, fino all'inizio dell'esercizio da parte del nuovo affidatario e comunque non oltre sei mesi dalla scadenza.

Importo del contratto

Per i servizi sopraindicati il Concessionario corrisponderà all'Amministrazione Comunale la percentuale degli incassi stabilita in fase di gara, di cui al successivo art. 8., che sarà versata alla Tesoreria Comunale in rate trimestrali posticipate. Il Concessionario dovrà corrispondere un canone annuo minimo garantito pari a € 60.000,00 (oltre IVA) ;

Criteri Tariffari

La sosta a pagamento negli appositi stalli contrassegnati avrà luogo:

- Nella Piazza Matteotti tutti i giorni, esclusi i festivi, dalle ore 10,00 alle ore 20,00 nel periodo invernale (novembre-febbraio), e nel periodo estivo (marzo/ottobre) tutti i giorni, esclusi i festivi, dalle ore 10,00 alle ore 23,00, ad esclusione degli orari in cui è previsto il mercato e la pulizia strade in cui vige il divieto di sosta
- In tutte le altre aree di sosta tutti i giorni, compreso i festivi, dalle ore 09,00 alle 20,00 nel periodo invernale (novembre-febbraio) e nel periodo estivo (marzo-ottobre) tutti i giorni dalle ore 9,00 alle ore 23,00 ad esclusione degli orari in cui può essere previsto il mercato e la pulizia strade in cui vige il divieto di sosta.
- Nella Piazzetta Santa Croce, Via Garibaldi, Piazza Trento e Via Primo Maggio tutti i giorni, compreso i festivi, dalle ore 09,00 alle 20,00 sia nel periodo invernale (novembre-febbraio) che nel periodo estivo (marzo-ottobre) .

Principali Obblighi

L'aggiudicataria assume a proprio carico i seguenti obblighi:

- fornitura, posa in opera di apparecchiature eventualmente occorrenti sulle aree a parcheggio;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle apparecchiature dal 1 maggio 2021;
- eventuale completamento della segnaletica orizzontale e verticale comprese strisce longitudinali di delimitazione della carreggiata, secondo le indicazioni del responsabile della Polizia Municipale, nelle aree già a pagamento e realizzazione di nuova segnaletica nelle aree individuate con Ordinanza del Responsabile della Polizia Municipale entro 30 (trenta) giorni data del verbale di affidamento del servizio. La segnaletica verticale rimarrà, al termine del contratto, in proprietà del Comune;
- nelle aree a pagamento dovranno essere approntati obbligatoriamente stalli di sosta per veicoli di portatori di handicap, in ragione di un posto ogni 50 (cinquanta) o frazione di 50 (cinquanta) e stalli di sosta per carico/scarico e destinati a particolari categorie di veicoli sulla base delle Ordinanze del Responsabile della Polizia Municipale;
- manutenzione ordinaria della segnaletica orizzontale e verticale almeno una volta all'anno;
- vigilanza e controllo sull'ottemperanza dei provvedimenti comunali disciplinanti la sosta, nelle aree individuate e a quelle successivamente individuate con Ordinanza del Responsabile della Polizia Municipale tramite gli Ausiliari della sosta, dipendenti dell'aggiudicataria negli orari indicati;
- trasmissione del quadro turni degli Ausiliari della sosta, dei numeri dei telefoni cellulari assegnati e delle eventuali variazioni;
- prelievo del contante dai parcometri con frequenza almeno settimanale, salvo che non venga previsto l'aumento del numero dei parcometri ;
- immediata sostituzione delle apparecchiature danneggiate ad opera di terzi, la cui spesa



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

sarà a carico della ditta stessa;

- fornitura di tutto il materiale di consumo necessario per il loro corretto funzionamento dal 1 maggio 2021 ;
- fornitura delle uniformi e dei preavvisi e verbali degli Ausiliari della Sosta;
- trasmissione trimestrale del rendiconto contabile degli incassi con le competenze del Comune e dell'aggiudicataria e contemporaneo versamento degli importi dovuti al Comune;
- relativamente alla vendita di titoli di pagamento, l'aggiudicataria, a propria cura e spese, provvederà all'attivazione delle applicazioni per il pagamento della sosta;

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO – CONTROLLO

La ditta aggiudicataria a mezzo di Ausiliari alla sosta effettua la vigilanza e al controllo del servizio , ai sensi dell'art.17 comma 132 della legge 127/97 e successive ,la gestione degli accertamenti delle violazioni in materia di sosta sulle aree indicate, confluiscono negli accertamenti e violazioni del codice della strada della Polizia Municipale dell'Unione Comunale del Chianti Fiorentino;

L'Amministrazione comunale, per il tramite del Servizio Polizia Municipale per quanto concerne gli accertamenti sanzionatori e Ufficio Ragioneria del Comune per la parte degli incassi , potrà procedere in ogni momento alla verifica degli incassi dei parcometri e di tutti i dati contabili, statistici nonché dello stato tecnico dei parcometri attraverso il controllo remoto di tutti i parcometri ed inoltre potrà acquisire mensilmente le copie del registro dei corrispettivi incassati.

IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

La società Tirrenica Mobilità Soc. Coop. , con sede legale in Pisa, Via P. Pardi 1/A, CF/P.Iva 02123550507 rappresentata dal Sig. Gabriele Vannucci nato a Pisa il 13/01/1984, C.F.VNNGRL84A13G702Y è risultata l'aggiudicataria del Servizio ;

ANDAMENTO ECONOMICO

L'importo da corrispondere al Comune di Greve in Chianti è determinato dalla percentuale offerta dall'aggiudicatario in sede di gara, pari al 66,68 % che verrà calcolato sulle somme incassate e rendicontate all'Ufficio Ragioneria per la gestione delle aree di sosta a pagamento scorporate dell'IVA e dovrà essere corrisposto in rate trimestrali posticipate, entro e non oltre la fine del mese successivo. Il Concessionario dovrà corrispondere un canone annuo minimo garantito pari a € 60.000,00 (oltre IVA) come stabilito all'art. 5 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Tariffe e regolamentazione:

Piazza Matteotti: Tariffa oraria: euro 1,50 (un euro/50) le prime tre ore, dalla quarta euro 3,00 (per tutti non prevista alcuna formula di abbonamento), importo minimo euro (0,50).

Frazione di Montefioralle Piazza Santo Stefano: Tariffa oraria: euro 1,50 (un euro/50) le prime tre ore, dalla quarta euro 3,00, importo minimo euro (0,50).

Frazione di Montefioralle Area Sterrata: Tariffa oraria di euro 1,50 e per



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

l'intera giornata euro 4,00 solo da marzo ad ottobre.

Si prevede per i proprietari di abitazione nel Borgo di Montefioralle, non residenti, abbonamento euro 10,00 mensili con parcheggio nell'area sterrata;

Piazzetta Santa Croce, Via Garibaldi, Piazza Trento, Via Primo Maggio, Piazzale Ferrante Mori, Largo Finetti, Piazza Resistenza (piano superiore ed inferiore): la Tariffa oraria è pari ad euro 1,00 tutto l'anno;

I residenti del Comune di Greve in Chianti hanno diritto alla sosta gratuita nei parcheggi di Piazza Resistenza, Largo Finetti e Largo Ferrante Mori; mentre in Piazza Trento, Via Primo Maggio, Piazzetta Santa Croce, Via Garibaldi e Frazione di Montefioralle hanno diritto alla sosta gratuita solo i residenti delle rispettive vie;

In tutte le aree a pagamento è prevista la sosta gratuita per mezzi dei Comuni e di altri Enti quali Asl, identificabili con scritte o contrassegni e per i medici di base .

Nei parcheggi di Piazza Resistenza, Largo Finetti e Largo Ferrante Mori e Frazione di Montefioralle area Sterrata, è previsto per tutore/affidatario (Babysitter) abbonamento euro 10,00 mensili;

Si prevedono abbonamenti mensili per gli alberghi del Centro storico, fino a un massimo di due per unità ricettiva, intestati all'attività, ad un prezzo di € 20,00, nell'area a parcheggio Largo Ferrante Mori e Largo Finetti e nella Piazza Resistenza.

Si prevede nella Via Garibaldi e in Via Primo maggio una formula di abbonamento mensile pari a € 10,00 per Attività Commerciali/Medici.

Si prevede altresì, in tutte le aree a pagamento - ad eccezione di Piazza Matteotti e nella Frazione di Montefioralle, un importo giornaliero pari a € 6,00 da Marzo a Novembre (periodo estivo) e € 4,00 da Novembre a Febbraio (periodo invernale) .

La tariffa giornaliera turistica è pari a € 6,00 da marzo a novembre (periodo estivo) dalle ore 10 alle ore 10 del giorno successivo ed € 4,00 da novembre a febbraio (periodo invernale) dalle ore 10 alle ore 10 del giorno successivo.

Per i non residenti è previsto un abbonamento mensile pari ad € 20,00.

Considerate le tariffe sopra riportate , considerato altresì che tutte le spese e gli oneri sono a carico della ditta aggiudicataria , in questo triennio il comune di Greve in Chianti ha conseguito i seguenti introiti come SOTTO RIPORTATO per gli anni 2021 e 2022;

Si precisa che gli incassi sono totali per tutte le modalità di pagamento;

MODALITA' DI PAGAMENTO

ABBONAMENTI ONLINE	APP TM	EASYPARK	MYCICERO	PARCOMETRI MONETE	PARCOMETRI CARTE
--------------------	--------	----------	----------	-------------------	------------------



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

RIEPILOGO INTROITI

Date incassi	Incassi totale con IVA	Quota Comune con IVA	Quota Comune senza IVA	Quota Tirrenica con IVA	Quota Tirrenica senza IVA
Maggio - Luglio 2021	€ 54.520,23	€ 36.354,09	€ 29.798,43	€ 18.166,14	€ 14.890,28
AGOSTO - OTTOBRE 2021	€ 101.907,37	€ 67.951,83	€ 55.698,22	€ 33.955,54	€ 27.832,41
NOVEMBRE - DICEMBRE 2021	€ 15.223,21	€ 10.150,84	€ 8.320,36	€ 5.072,37	€ 4.157,68
	€ 171.650,81	€ 114.456,76	€ 93.817,02	€ 57.194,05	€ 46.880,37

Date incassi	Incassi totale con IVA	Quota Comune con IVA	Quota Comune senza IVA	Quota Tirrenica con IVA	Quota Tirrenica senza IVA
GENNAIO - MARZO 22	€ 16.645,65	€ 11.099,32	€ 9.097,80	€ 5.546,33	€ 4.546,17
APRILE- GIUGNO 22	€ 78.863,31	€ 52.586,06	€ 43.103,32	€ 26.277,25	€ 21.538,73
LUGLIO - SETTEMBRE 22	€ 100.669,23	€ 67.126,24	€ 55.021,51	€ 33.542,99	€ 27.494,25
OTTOBRE- DICEMBRE 22	€ 44.553,15	€ 29.708,04	€ 24.350,85	€ 14.845,11	€ 12.168,12
	€ 240.731,34	€ 160.519,66	€ 131.573,49	€ 80.211,68	€ 65.747,28

Nell'espletamento del servizio gli agenti di traffico dal maggio 2021 hanno elevato 2590 verbali al codice della strada la maggior parte per mancato pagamento del parcometro. Nel contempo hanno proceduto alla creazione di una banca dati di tutti i residenti per la fruizione del parcheggio gratuito.

Nel presente riepilogo si fa presente che la ditta aggiudicataria risponde con sollecitudine alle richieste, la segnalazione ricevuta in maniera più pressante è stata del mal funzionamento del pagamento con le carte di credito, ma soprattutto dovuto a una cattiva connettività di internet.

Il Contratto riporta la scadenza 01 Maggio 2026.



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

TABELLA INDICATORI DI QUALITA'

Descrizione	Tipologia indicatore	Parcheggi
Qualità contrattuale		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	ADEGUATE AGLI STANDART TRAMITE SITO TIRRENICA MOBILITA'
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento ADEGUATE AGLI STANDART TRAMITE SITO TIRRENICA MOBILITA' MOBILITA'
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI, ADEGUATE AGLI STANDART
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento ADEGUATE AGLI STANDART
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI, ADEGUATE AGLI STANDART TRAMITE SITO TIRRENICA MOBILITA'
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI, ADEGUATE AGLI STANDART TRAMITE SITO TIRRENICA MOBILITA'
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	Si. ADEGUATE AGLI STANDART TRAMITE AUSILIARE DEL TRAFFICO '
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	NON NECESSARI
Carta dei servizi	qualitativo	NO
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	NO
Qualità tecnica		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Si VEDI RELAZIONE
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi PARCOMETRI	8	Si, VEDI RELAZIONE



UNIONE COMUNALE CHIANTI FIORENTINO

Barberino Tavarnelle – Greve in Chianti - San Casciano Val di Pesa
POLIZIA LOCALE

Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	NON PREVISTO
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	NON PREVISTO
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Si, sosta gratuita
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	a discrezione dell'ente
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	Si
Accessi riservati	quantitativo	Si
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	a discrezione dell'ente

Greve in Chianti 19/12/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IL Comandante Massimo Zingoni

DOCUMENTO PRODOTTO IN ORIGINALE INFORMATICO E FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DELL'ART. 20 DEL "CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE DIGITALE (D.Leg.vo 82/2005)"

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

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 S.p.A., inoltre, è obbligata a strutturare il proprio sistema di organizzazione al fine di 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;
- ad 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 Greve in Chianti, quantificate per il 2022 in € 206.635,76, tenuto conto della durata decennale del contratto, il valore complessivo del medesimo si attesta alla somma presunta di € 2.066.357,60.

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 S.p.A. 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. 129) 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 dell'1,01%.

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. a)	Regolamenti interni	La società ha adottato: - Regolamento forniture e servizi; - Regolamento per il conferimento degli incarichi esterni;

RIFERIMENTI NORMATIVI	OGGETTO	STRUMENTI ADOTTATI
		- 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 in 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 Greve in Chianti (quota)	1%
Capitale sociale del Comune di Greve in Chianti (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 Greve in Chianti)	129

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 S.p.A. 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 S.p.A. 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.

- 6) 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 S.p.A. 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.
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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	Totale spese calcolato per la durata decennale	Beneficiari	Costo Ente Gestore per beneficiario (Indicatore n. 1)	Abitanti al 31.12.2022	Costo Ente Gestore pro capite abitanti (Indicatore n. 2)
Greve in Chianti	2.066.357,60	279	7.406,30	13.490	153,18

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	5.294.961	5.735.600

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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. entro 7 gg	SI

N.	Procedimento	Termini temporali	Rispetto dei termini temporali
8	Comunicazione della disponibilità per l'assegnazione di un alloggio ERP al Comune proprietario	Deve essere effettuata da CASA S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. deve versare quadrimestralmente alle Autogestioni le somme ad esse spettanti	SI
20	Richieste di effettuazione lavori da parte degli assegnatari	CASA S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A.	SI
22	Attività consultiva ed informativa nei confronti dei Comuni proprietari	CASA S.p.A. 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

N.	Procedimento	Termini temporali	Rispetto dei termini temporali
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 S.p.A. 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 voci di costo a consuntivo 2022 per le attività svolte in favore del Comune di Greve in Chianti:



Anno 2022

Greve in Chianti

**Rendicontazione dell'attività di gestione (Mod. D/3 -
Regione Toscana)**

A1 = incassato da canoni	Ammontare canoni		211.861,43
A = A1	Totale ammontare risorse (rif. art. 29 L.R.T. 2/2020)		211.861,43
B3 = 033	Impegnato per Vincolo ex art.31 LRT 2/2020 (3% delle Entrate da canoni)		6.355,83
C1 = 020 + 026 - 063	Costi di amministrazione		15.774,38
C2 = 019	Costi di gestione		66.170,70
C3 = 024	Oneri di manutenzione		117.398,97
C4 = 030 - 022 + 021	Altro		935,88
D=B1+B2+B3+C1+C2+C3+C4	Totale in detrazione		206.635,76
E	Compensazione fra Comuni	-	874,49
F = A - D + E	Restano risorse pari ad Euro		4.351,18
	1,50%+IVA da versare a Casa SpA (Del. C.R.T. 38/2006 D.D. 4710/2006 Conf.LODE 04.04.2009)		79,63
	Residuale da versare in Banca d'Italia		4.271,55

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 indubbe 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.

Greve in Chianti, 19/12/2023

Il Responsabile del Settore 2
Dott. Andrea Angeli



ANDREA ANGELI
20.12.2023
11:58:17
GMT+01:00