

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

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

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

RICOGNIZIONE PERIODICA AL 31/12/2023

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 201 ha riordinato la disciplina dei servizi pubblici locali di interesse economico generale.

La nuova disciplina introdotta dal decreto interviene in modo organico e puntuale in tema di istituzione, organizzazione e modalità di gestione dei servizi pubblici locali a rilevanza economica, a rete e non, perseguendo adeguati livelli di responsabilità decisionale e assicurando, al contempo, idonee forme di consultazione pubblica e di trasparenza nei processi valutativi e negli esiti gestionali dei servizi.

Le finalità ultime della riforma involgono tanto il principio di concorrenza, rispetto al mercato, quanto quello di sussidiarietà orizzontale, rispetto al rapporto con la società civile.

Infatti, l'esercizio del potere pubblico in materia, in ordine all'istituzione ed alla modalità di gestione dei servizi pubblici, deve "garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale" e, al contempo, assicurare l'adeguatezza dei servizi in termini di "accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza".

I comuni o le loro eventuali forme associative, con popolazione superiore a 5.000 abitanti, nonché le città metropolitane, le province e gli altri enti competenti, in relazione al proprio ambito o bacino del servizio, effettuano la ricognizione periodica della situazione gestionale dei servizi pubblici locali di rilevanza economica nei rispettivi territori. Tale ricognizione rileva, per ogni servizio affidato, il concreto andamento dal punto di vista economico, dell'efficienza e della qualità del servizio e del rispetto degli obblighi indicati nel contratto di servizio, in modo analitico, tenendo conto anche degli atti e degli indicatori.

La ricognizione dei servizi pubblici locali è contenuta in un'apposita relazione ed è aggiornata ogni anno, contestualmente all'analisi dell'assetto delle società partecipate di cui all'articolo 20 del decreto legislativo n. 175 del 2016. Nel caso di servizi affidati a società in house, la relazione di cui al periodo precedente costituisce appendice della relazione di cui al predetto articolo 20 del decreto legislativo n. 175 del 2016.

I servizi pubblici si possono suddividere in:

- «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;
- «servizi di interesse economico generale di livello locale a rete» o «servizi pubblici locali a rete»: i servizi di interesse economico generale di livello locale che sono suscettibili di essere organizzati tramite reti strutturali o collegamenti funzionali necessari tra le sedi di produzione o di svolgimento della prestazione oggetto di servizio, sottoposti a regolazione ad opera di un'autorità indipendente;

Le modalità di gestione previste dei servizi pubblici locali sono:

- a) affidamento a terzi, secondo la disciplina in materia di contratti pubblici (d.lgs. 50/2016, ora d.lgs. n. 36/2023), ossia attraverso i contratti di appalto o di concessione;
- b) affidamento a società mista pubblico-privata, come disciplinata dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, il cui socio privato deve essere individuato secondo la procedura di cui all'articolo 17 del medesimo decreto;
- c) affidamento a società in house, nei limiti e secondo le modalità di cui alla disciplina in materia di contratti pubblici e di cui al D.lgs. n.175/ 2016;

d) gestione in economia mediante assunzione diretta del servizio da parte dell'apparato amministrativo e delle ordinarie strutture dell'ente affidante o mediante azienda speciale quale ente strumentale dell'ente locale dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di proprio statuto (art. 114, c. 1 del D.Lgs. 267/00), limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete.

Il Decreto direttoriale n. 639 del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 31.08.2023, "Linee guida e indici di qualità per la regolamentazione dei servizi pubblici locali non a rete", ha circoscritto l'ambito della ricognizione di cui al citato art. 30 ai seguenti servizi:

- impianti sportivi (eccezion fatta per gli impianti a fune espressamente esclusi dall'art. 36 del D. Lgs. n. 201/2022);
- parcheggi;
- servizi cimiteriali e funebri;
- luci votive;
- trasporto scolastico.

I servizi pubblici locali del Comune di Castelfiorentino

I servizi pubblici locali del Comune di Castelfiorentino sono descritti nelle seguenti pagine.

Per quanto attiene i servizi pubblici locali a rete – ricadenti nella disciplina del Tuspl (Servizio idrico integrato, igiene ambientale, trasporto pubblico locale) - la ricognizione ex art. 30, ivi compresa la giustificazione del mantenimento dell'affidamento in house, è rimessa agli enti competenti (ATO/ATA/ENTI DI GOVERNO DELL'AMBITO, ecc.) se affidanti i relativi servizi.

SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO MEDIANTE PARCOMETRI

1. CONTESTO

La gestione delle aree di sosta a pagamento del Comune di Castelfiorentino rientra nella definizione ex art. 2 c. 1 Dlgs 201/2022 lettera C: «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.

Il servizio consiste nella gestione delle aree di sosta a pagamento mediante parcometri già installati, oltre alla fornitura e posa in opera di ulteriori n. 2 parcometri con funzioni di tariffazione per un utilizzo misto, pagamento della sosta e pagamento Cosap giornaliera fiere/mercati.

CONTRATTO DI SERVIZIO

Tra i vari compiti ai quali il Comune di Castelfiorentino deve assolvere, c'è anche quello del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento mediante parcometri già installati oltre alla fornitura e posa in opera di ulteriori n. 2 parcometri con funzioni di tariffazione per un utilizzo misto, pagamento della sosta e pagamento cosap giornaliera fiere/mercati;

I servizi sopraindicati, necessitano di costante attività di controllo del funzionamento delle apparecchiature e di svuotamento costante delle gettoniere oltre alla rendicontazione degli incassi; Inoltre, dette attività devono essere garantite senza interruzione al fine di mantenere l'operatività completa degli strumenti impiegati per la suddetta attività.

L'Amministrazione Comunale ha richiesto alla Società S.I.S. Segnaletica Industriale Stradale S.r.l. con Determinazione n. 901/2021 di apportare alcune modifiche ai parcometri, come ad esempio la sosta breve gratuita, il pagamento con smartphone e la fornitura di un portale per il rilascio degli abbonamenti in ZTL;

Con determinazione n. 456/2023 è stata prorogato il servizio dal 01/08/2023 al 31/12/2023 nelle more dell'individuazione del nuovo soggetto per regolamentare l'affidamento del servizio a seguito di lettera commerciale.

Il valore complessivo dell'appalto è di € 8.643,00 annuali compreso iva.

Le tariffe sono state approvate dal Comune di Castelfiorentino con deliberazione n. 140/2016 che approva le tariffe per l'anno 2017 e seguenti predisponendo quanto segue:

- rideterminazione della tariffa oraria nella misura di € 1,00 applicata nei giorni e negli orari previsti per la sosta a pagamento, e di individuare come somma minima in € 0,30 per 15 minuti;

Le tariffe sono state modificate con deliberazione n. 30/2022 predisponendo quanto segue:

- costo orario di € 1,00 per le soste sugli stalli di sosta a pagamento del Comune di Castelfiorentino, con pagamento minimo di € 0,35 senza limite di durata della sosta;

- istituzione del ticket di cortesia per soste brevi inferiori a 15 minuti da utilizzare nella misura massima di un ticket al giorno;

- attivazione di un sistema di abbonamenti mensile per singolo veicolo, al costo di € 30,00, e di un abbonamento annuale al costo di € 300,00, attivabile con modalità telematiche attraverso apposita

sezione presente sul sito del Comune di Castelfiorentino. Tali abbonamenti saranno destinati esclusivamente ai residenti nel Comune di Castelfiorentino, agli esercenti ed ai loro dipendenti, ai liberi professionisti ed alle ditte operanti sul territorio comunale;

Obblighi

Per l'espletamento del servizio devono essere effettuate le seguenti operazioni:

- Prelievo incassi settimanale;
- Versamento mensile degli stessi mediante emissione di bonifico bancario, entro il 10 del mese Successivo;
- Invio mensile dei rendiconti incassi;
- Conteggio spettanze ed emissione fattura in modalità elettronica per competenze mensili;
- Fornitura e sostituzione materiali di consumo, rotoli tickets, sostituzione batterie e altri pezzi di ricambio;
- Manutenzione ordinaria ogni 15 gg.;
- Manutenzione straordinaria entro 12 ore dal blocco del parcometro.

Relativamente alla fornitura ed installazione di n.2 parcometri con le caratteristiche funzionali sopra indicate da collocare nei luoghi indicati nel presente capitolato e precisamente n.1 in P.za Kennedy e n.1 in P.za Gramsci di proprietà della ditta aggiudicataria e perfettamente funzionanti:

- la fornitura, consegna e posa in opera e in esercizio, comprensivi di eventuale allaccio alla rete elettrica di n. 2 parcometri corredati di lettore di tessera chipcard, ed i relativi software e hardware per controllo remoto;
- tutte le spese relative agli oneri dei materiali e componenti, nonché attività e prestazioni da eseguirsi, ivi compreso ripristini e/o modifiche e/o sostituzioni e quanto altro ancora si rendesse necessario a seguito del collaudo;
- le spese di imballo, nolo e trasporto indispensabili per la consegna dei parcometri;
- gli oneri derivanti da eventuali modifiche e/o personalizzazioni che si rendano necessarie a seguito della messa in servizio degli apparati durante il periodo di garanzia;
- tutto il materiale occorrente per l'installazione;
- la segnaletica occorrente per le nuove postazioni, oltre alla revisione con eventuale sostituzione della segnaletica esistente;
- Innovazioni tecnologiche nelle possibilità di pagamento della sosta complementari al parcometro.

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

La struttura preposta al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio è il Servizio finanziario. Il controllo avviene trimestralmente in occasione della fatturazione dell'aggio da parte della ditta aggiudicataria.

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

La modalità di gestione del servizio è tramite affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dal dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea.

Il servizio è stato affidato con determinazione n. 424/2020 per il periodo 01/07/2020 – 30/06/2023 alla Società S.I.S. Segnaletica Industriale Stradale S.r.l. - C.F. 00162020549 con sede in Via Torquato Tasso 12 - 06073 - Corciano (PG). Con determinazione n. 456/2023 è stata prorogato il servizio dal 01/07/2023 al 31/12/2023 nelle more dell'individuazione del nuovo soggetto per regolamentare l'affidamento del servizio a seguito di lettera commerciale.

Il codice principale ATECO è 52.21.5 Gestione di parcheggi e autorimesse.

3. ANDAMENTO ECONOMICO

L’andamento economico del servizio ha avuto, nel triennio 2021-2023 il seguente andamento:

ENTRATA	2021	2022	2023
CAP. 23050001	€ 35.000,00	€ 48.000,00	46.558,98
PREVISTI BASE DI GARA	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
SPESA	2021	2022	2023
CAP. 130810450/3	8.806,34	11.676,00	13.228,25
PREVISTI BASE DI GARA	€ 8.643,00	€ 8.643,00	€ 8.643,00

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Sotto l’aspetto qualitativo, il servizio di gestione delle soste a pagamento risulta in linea con gli indicatori di qualità tecnica- contrattuale e qualità connessa agli obblighi del servizio pubblico come indicati dall’Allegato 2 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy:

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	Attivazione e variazioni richieste dall'ENTE
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	1 giorno in caso di abbonamento
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	n.a.
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	7 giorni in caso di abbonamento
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	n.a.
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	n.a.
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	12 ore dalla segnalazione
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	n.a.
Carta dei servizi	qualitativo	n.a.
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	contanti/carte di credito
QUALITÀ TECNICA		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Si
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	manutenzione ordinaria ogni 15 giorni
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	n.a.
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	n.a.
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Presenti posti riservati
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	a discrezione dell'ente
QUALITÀ CONNESSA A OBBLIGHI DI SERV. PUBBL.		
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	abbonamenti annuali scontati
Accessi riservati	quantitativo	Presenti
Altri indicatori di servizio pubblico	quantitativo	a discrezione dell'ente

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

L'adempimento dei principali obblighi posti a carico del gestore in base al contratto di servizio ed ai documenti contrattuali è stato assicurato.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

La verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale rappresentato, è risultata positiva;

L'affidamento risulta compatibile con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;

La gestione non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'ente locale.

SERVIZIO DI GESTIONE DELLE STRUTTURE SPORTIVE COMUNALI

Si tratta di un servizio di gestione delle strutture sportive di proprietà del Comune o nella disponibilità comunale destinate alla pratica sportiva. La gestione degli impianti sportivi può essere effettuata direttamente dal Comune o tramite concessione a terzi, di lungo periodo, stagionale ovvero occasionale, nel rispetto della normativa contenuta nel Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi. I gestori e gli utilizzatori dell'impiantistica sportiva, usufruiscono degli stessi mediante pagamento delle tariffe deliberate dalla Giunta Comunale.

Il Comune di Castelfiorentino dispone delle seguenti strutture sportive:

- Stadio comunale del capoluogo composto da un campo di calcio, tribune e servizi,
- Un impianto da atletica leggera a 6 corsie (interno allo stadio comunale) utilizzato anche dal ciclismo giovanile.
- Campo sussidiario del capoluogo, composto da un campo di calcio, tribune prefabbricate, facente parte della stessa area dello stadio comunale.
- Campo di calcetto del capoluogo, anch'essa all'interno della stessa area dello stadio comunale.
- un'area esterna a verde posta tra lo stadio e il palazzetto della pallacanestro,
- 1 bocciodromo costituito da un'area esterna coperta posta nelle vicinanze dello stadio.
- 2 campi di calcio frazionali a Cambiano e Castelnuovo.
- 1 Palazzetto dello Sport dotato di una palestra interna, tribune e servizi.
- 1 Palestra Polivalente con palestra centrale, servizi e tribune retrattili che consentono lo sfruttamento di uno spazio interno e una palestra piccola, prevalentemente dedicati allo sport dolce e alla ginnastica artistica.
- Una struttura sportiva per tennis e padel composta da n. 2 campi da tennis coperti e n. 2 campi da tennis scoperti e n. 2 campi da padel oltre servizi e altri spazi attrezzati scoperti e coperti (campo beach volley, palestra tennis, area ristoro esterna).
- Tre palestre scolastiche dell'Istituto Comprensivo di Castelfiorentino presso le scuole Bacci-Ridolfi, Roosevelt e Tilli.
- La palestra dell'istituto Superiore F. Enriques, di competenza della Città Metropolitana di Firenze, in convenzione con l'ente proprietario per l'uso in orario extra scolastico.

Inoltre nel Comune sono presenti:

- Complesso natatorio coperto di competenza di Città Metropolitane di Firenze, composto da una vasca grande e una vasca piccola per attività giovanili.

- 3 spazi liberi scoperti per pallacanestro: uno adiacente la scuola dell'Infanzia Don Minzoni, l'altro in Via 25 Aprile, e l'altro ancora nella zona del "Circolo Puppino",
- Percorso vita inserito nel parco urbano di Viale Roosevelt, e altri spazi a verde per il camminamento, collocati in diversi luoghi del territorio comunale

Quanto ai campi sportivi frazionali l'attività sportiva è suddivisa in 2 impianti (Cambiano e Castelnuovo) che sono utilizzati da società sportive che hanno settore giovanile e dilettantistico aderente alla FIGC.

Lo Stadio Neri – Ferramosca, utilizzato da società sportive con settore giovanile, è stato interessato da importanti interventi migliorativi.

Così come pure hanno subito interventi i cd "palazzetti". Il Palazzetto Betti, con la palestra centrale alla quale è stato completamente sostituito il parquet, e la palestra Gilardetti con interventi manutentivi del parquet, funzionali alla pratica sportiva.

Anche l'impianto del tennis nel 2022 è stato interessato da una parziale trasformazione con realizzazione di due campi per il padel.

Le palestre situate all'interno delle strutture scolastiche delle scuole Bacci-Ridolfi, Roosevelt e Tilli alleggeriscono di molto il carico sulle altre strutture sportive consentendo agli atleti di diverse discipline sportive, in particolare basket, atletica leggera, arti marziali, ecc., di usufruire di ulteriori spazi per la loro attività. La palestra della scuola Superiore Enriques consente l'esercizio dell'attività della Pallavolo, diventata una realtà molto importante sul territorio.

Il complesso natatorio di Castelfiorentino, posto in Via Duca d'Aosta, adiacente l'Istituto Enriques, è composto da una piscina grande e una piccola coperte, spogliatoi e servizi. L'intera struttura, di competenza della Città Metropolitana, nel 2023 continua a essere oggetto di un intervento complesso - non ultimato -, per cui nel 2023 non è stata utilizzata.

Nel Comune di Castelfiorentino è presente un'ottima varietà e quantità di impianti sportivi, anche privati, che consentono alle molteplici società sportive e a migliaia di persone, tesserati, oltre a un buon numero di cittadini che rientrano nella cosiddetta "utenza libera", di svolgere le più svariate discipline sportive.

Secondo i dati in possesso dell'Ufficio Sport comunale segue un breve schema sul numero e tipo di società sportive presenti nel territorio e dei frequentatori delle strutture sportive comunali suddivisi per tipologia di attività.

SOCIETA' SPORTIVE

Numerose sono le Società sportive con sede nel territorio castellano, la maggior parte delle quali utilizza le strutture sportive comunali:

- 3 società di calcio
- 1 società di pallacanestro
- 1 società di pallavolo
- 1 società che si occupa di varie pratiche sportive: ginnastica artistica, atletica leggera, karate, box e kickboxing, attività motoria per adulti, pilates, ecc.
- 1 società ciclistica per dilettanti
- 2 società ciclistiche giovanili.
- 1 società di corse moto

FREQUENTATORI DELLE STRUTTURE

I frequentatori delle strutture sportive tesserati/soci di società sono:

circa 550 per il calcio giovanile e dilettantistico presso Stadio, Campo sussidiario e Calciotto
circa 250 per la pallacanestro giovanile.
circa 70 per la pallavolo
circa 960 per la ginnastica artistica, l'atletica leggera, tennis, attività motorie (corsi vari), arti marziali.

Ai tesserati occorre aggiungere la cd utenza libera a richiesta e con progetti di motoria organizzati da istituti di istruzione presenti sul territorio o dalle associazioni sportive che operano nello stesso anche per manifestazioni occasionali e saltuarie, con un numero complessivo stimato di circa 2500 utenti provenienti sia dal territorio castellano che da altri comuni.

CONTRATTO DI SERVIZIO

- Gestione Stadio Comunale, Campo Sussidiario e Campo di Calciotto. Il servizio è stato affidato con Concessione Rep. 6950 di cui alla determinazione n. 434/2015 per il periodo 05/11/2015 – 31/07/2019.

Richiamate le successive modifiche inerenti i provvedimenti normativi durante la pandemia da covid e, in particolare, le Determinazioni n. 785/2019, n. 422/2020, n. 589/2021 e 174/2023 con le quali l'Amministrazione Comunale ha prorogato la suddetta gestione fino al 31/12/2025;

La durata del contratto è stata prorogata al 31/07/2035 con contratto rep. 7.510 in seguito alle migliorie effettuate presso lo stadio e consistenti in: rifacimento manto erboso con nuovo manto in erba sintetica, oltre al completo rifacimento del sistema di drenaggi, dell'impianto di irrigazione e degli elementi accessori.

- Gestione Campo di Calcio di Cambiano. Il servizio è stato affidato con Concessione Rep. 7089 di cui alla determinazione n. 335/2016 dal 11/08/2016 fino al 10/08/2025 modificato con atto Rep.7485 del 22/11/2021 di cui alla determinazione n.698/2021 che ha prorogato la suddetta gestione fino al 10/08/2036;

- Gestione Campo di Castelnuovo. Il servizio è stato affidato con Concessione Rep. 6957 del 05/11/2015 per il periodo 05/11/2015 – 31/07/2019.

Richiamate le successive modifiche inerenti i provvedimenti normativi durante la pandemia da covid e, in particolare, la Determinazione n. 545/2021 e n. 549/2023 con le quali l'Amministrazione Comunale ha prorogato la suddetta gestione fino al 31/12/2025;

- Gestione Palazzetto Betti e Palestra Polivalente Gilardetti. Il servizio è stato affidato con Concessione Rep. 7441/2020 di cui alla determinazione n. 857/2020 poi modificata con Rep. 7471/2021 per il periodo 06/02/2020 – 30/03/2023.

Richiamate le successive modifiche e, in particolare, le Determinazioni n. 417/2023 e n. 560/2023 con le quali l'Amministrazione Comunale ha prorogato la suddetta gestione fino al 31/12/2030;

- Gestioni impianti Tennis. Il servizio è stato affidato con Concessione Rep. 6663/2014 di cui alla Determinazione n. 519/2013 poi modificata con Rep. 6823/2015 per il periodo 20/03/2014 – 31/12/2022.

Richiamate le successive modifiche a seguito della trasformazione parziale dell'area sulla quale insistevano i campi da tennis mediante realizzazione di 2 campi da padel, in particolare, l'atto Rep. 7497/2022 del 14/09/2022 con la quale l'Amministrazione Comunale ha prorogato la suddetta gestione fino al 31/12/2033;

- Le concessioni stagionali delle palestre scolastiche vengono gestite in maniera diretta dal Comune di Castelfiorentino secondo i principi e i criteri stabiliti dal regolamento comunale per

l'uso degli impianti sportivi e comprende la stagione sportiva, nel periodo compreso tra i mesi di settembre e giugno.

Le tariffe per tutti gli impianti sportivi di proprietà comunale sono state approvate dal Comune di Castelfiorentino con deliberazione della Giunta Comunale allegate al Regolamento per l'uso degli impianti sportivi Deliberato dal C.C. con atto n. 11/2015, ultima modifica con Delibera G.C. n. 7/2022 del 27/01/2022 che ha approvato le tariffe a partire dal 01/02/2022 ;

Le tariffe per la concessione a terzi della palestra Enriques nella disponibilità del Comune di Castelfiorentino in forza della Convenzione con Città Metropolitana del 24/07/2019, della durata di anni cinque e attualmente in proroga, per disciplinare l'uso in orario extra scolastico della palestra in modalità diretta o mediante concessione a terzi, secondo quanto indicato nel predetto atto.

OBBLIGHI

I principali obblighi posti a carico dei gestori in termini di investimenti, qualità dei servizi, costi delle tariffe, agevolazioni per gli utenti, ecc, sono posti nei suddetti atti di concessione, nei rispettivi capitolati, nel Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi, nel Regolamento per l'uso degli impianti sportivi comunali e nella suddetta Convenzione con Città Metropolitana, per ciò che riguarda la palestra dell'ISIS Enriques.

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

La struttura preposta al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio è il Servizio Servizi Culturali e alla Persona, Ufficio Sport. Il controllo avviene semestralmente in occasione della fatturazione del contributo di gestione da parte dell'ente e relative ai canoni di concessione a carico delle Associazioni sportive concessionarie.

Ai fini della verifica periodica, viene considerato atto di primaria rilevanza il bilancio societario. Annualmente, pertanto, si procede alla richiesta dei bilanci societari delle concessionarie. I dati ivi contenuti, in relazione ai piani finanziari inerenti le rispettive concessioni, forniscono all'ente concedente elementi fondamentali per il controllo sull'attività del concessionario, verificando in particolare la permanenza dei rischi di gestione in capo al concessionario.

L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nei rispettivi atti di concessione, sopra indicati.

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

Per quanto riguarda l'affidamento del servizio per la gestione dei beni immobili sportivi, beni pubblici finalizzati all'attività sportiva si precisa quanto di seguito:

DATI IDENTIFICATIVI/OGGETTO SOCIALE:

- Gestione Stadio Comunale, Campo Sussidiario e Campo di Calceito: a seguito di procedura di gara la gestione degli impianti veniva affidata alla SSD Calcio Castelfiorentino (C.F. 04033450489), con sede in Viale Roosevelt n.28. Con determinazione n. 764/2022 si prendeva atto della nuova denominazione della SSD Calcio Castelfiorentino in FBC Castelfiorentino United ASD (C.F. 04033450489).
- Gestione Campo di Calcio di Cambiano: a seguito di procedura di gara la gestione dell'impianto veniva affidata alla FBC Cambiano United (C.F. 05047200489) con sede in Castelfiorentino, Via Niccoli n.218. Con determinazione n. 764/2022 si prendeva atto della fusione per incorporazione della FBC Cambiano United (C.F. 05047200489) nella SSD Calcio Castelfiorentino (C.F. 04033450489) con sede a Castelfiorentino in Viale Roosevelt n.28; quest'ultima ha poi acquisito la nuova denominazione in FBC Castelfiorentino United ASD (C.F. 04033450489) con sede in Castelfiorentino.
- Gestione Campo da calcio di Castelnuovo D'Elsa: a seguito di procedura di gara la gestione dell'impianto veniva affidata alla SSD Castelnuovo d'Elsa (C.F. 05524530481) con sede a Castelfiorentino, in Via Roma 23.
- Gestione Palazzetto Betti e Palestra Polivalente Gilardetti: a seguito di gara tramite procedura aperta l'affidamento in concessione di entrambi i lotti è stata affidata alla Associazione AD Gialloblu Basket Castelfiorentino (C.F e P.IVA 05764720487) con sede a Castelfiorentino in Via Franciosini n. 5.
- Gestione impianti Tennis-Padel: a seguito di procedura di gara la gestione dell'impianto veniva affidata alla Polisportiva I'Giglio ASD (C.F. 03950850481) con sede a Castelfiorentino in viale Roosevelt 26.

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Di seguito lo schema relativo all'andamento economico 2023:

Gestione impianto	Corrispettivo concessione	Capitolo spesa	Canoni concessori	Capitolo entrata	Spese a carico ente	Tariffe
Palazzetto Betti	€ 50.066,07	150634202/0	€ 6.151,24	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022
Palestra Polisportiva Gilardetti	€ 39.517,47	150634202/0	€ 5.004,44	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022
Stadio Comunale, Sussidiario e Calcetto	€ 47.567,80	150620401/4	€10.217,04	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022
Campo Calcio Cambiano	€ 38.270,00	150624021/0	€4.745,18	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022
Campo Calcio Castelnuovo	€16.152,84	150624001/0	€4.157,16	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022
Impianto Tennis e Padel dopo modifica 2022	€ 48.549,90	150634201/0	€ 6.832,00	34400001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022

IMPIANTO	Canone Ass. Pallavolo concessione stagionale	Capitolo spesa		Capitolo spesa	Tariffe cat. A partecipaz. Consumi
Palestra Enriques in	€11.000,00	150634201/0	11.817,19	140620396/0	10,30/oraria

<i>convenzione CM</i>					
<i>Palestre scolastiche in concessione stagionale e/o occasionale per uso sportivo</i>	Proventi concessioni stagionali e/o occasionali	Capitolo entrata	Spese carico ente	Tariffe	
Anno competenza 2023	€ 4.672,50	24600001/0	Utenze in atti conc.	All. Del. GC n. 7/2022	

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Sotto l’aspetto qualitativo, il servizio di gestione degli impianti sportivi risulta in linea con gli indicatori di qualità tecnica-contrattuale e qualità connessa agli obblighi del servizio pubblico come indicati dall’Allegato 2 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy:

INDICATORI DI QUALITA'

Descrizione	Tipologia indicatore	Impianti sportivi
QUALITÀ CONTRATTUALE		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di iscrizione con abbonamento
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	Si
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	Si
Carta dei servizi	qualitativo	Si
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	Si
QUALITÀ TECNICA		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Si
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	Si
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	Si
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	Si
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Si
Altri indicatori	qualitativo e/o	da normativa vigente

QUALITÀ CONNESSA A OBBLIGHI DI SERV. PUBBL.	quantitativo	
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	Si
Accessi riservati	quantitativo	Si
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	Previsti da regolamento dell'ente richiamato da atti gestione

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

L'adempimento dei principali obblighi posti a carico dei gestori in base agli atti concessori sopra indicati e agli altri documenti contrattuali, con rinvio a quanto già sopra indicato.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

La verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale rappresentato, è risultata positiva, considerando che la Costituzione stabilisce che i beni non possono essere sottratti alla funzione propria, vale a dire quella dell'esercizio dell'attività sportiva;

L'affidamento dei servizi risulta compatibile con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;

La gestione non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'ente locale.

SERVIZIO DI REFEZIONE SCOLASTICA_

Il servizio di Refezione Scolastica per le scuole dell'Istituto Comprensivo di Castelfiorentino e per il nido Comunale è costituito da:

- servizio fornitura pasti presso le scuole d'infanzia e primarie;
- preparazione pasti per il nido d'infanzia comunale riguardante gli anni scolastici ed educativi;
- servizio fornitura pasti per attività educative estive.

La fornitura presunta di n. 143.515 pasti per ciascun anno scolastico/educativo è così distribuita:

- a) n. 43.841 pasti per la scuola dell'infanzia (incluso personale docente e non docente) comprensivi di colazioni;
- b) n. 84.809 pasti per la scuola primaria (incluso personale docente e non docente);
- c) nr 12.945 pasti annuali per il nido comunale;
- d) nr. 1.920 annuali per attività estive.

Il servizio viene erogato in ottemperanza alle seguenti norme:

- LINEE DI INDIRIZZO REGIONE TOSCANA PER LA RISTORAZIONE SCOLASTICA (Aggiornamento D.G.R. n. 1127/2010, All. A)
- Criteri Ambientali minimi (CAM) di cui al DM 65 del 10 marzo 2020, pubblicato in G.U. n.90 del 4 aprile 2020;
- Linee di Indirizzo Nazionali per la ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica di cui al Decreto del 28/10/2021.

Il servizio di refezione fornito da questa amministrazione si vuole caratterizzare non solo come mera erogazione di servizi o di beni,

ma come un intervento globale di educazione alimentare, di sensibilizzazione alle buone pratiche ambientali e alla riduzione degli sprechi, di diffusione di una cultura sul valore del cibo, di miglioramento della qualità della vita nelle scuole e di educazione a scelte e comportamenti consapevoli. A tal proposito anche l'attenzione al contesto ambientale in cui si consuma il pasto va considerato un elemento concreto della qualità della ristorazione ed è un ulteriore elemento di prospettiva di miglioramento del servizio.

Il nostro appalto persegue pertanto il raggiungimento di un servizio di QUALITÀ GLOBALE che includa i concetti di: QUALITÀ NUTRIZIONALE e QUALITÀ SENSORIALE.

La ricerca della qualità globale del servizio, che contempli sia la qualità nutrizionale, sia la qualità sensoriale, necessita di:

- informazione degli utenti sulla distribuzione nell'arco della giornata e della settimana delle singole pietanze, sulle strategie di selezione delle derrate alimentari, sui controlli della qualità dei prodotti, sulle tecniche di cottura e di trasformazione delle derrate alimentari;
- formazione continua del personale che collabora a qualsiasi livello con il servizio di ristorazione: addetti alla produzione e alla somministrazione/distribuzione, personale che a vario titolo e nei diversi contesti interagisce con l'utenza (insegnanti, educatori, personale di assistenza, medici curanti, personale amministrativo). La conoscenza delle finalità del servizio, dei vincoli strutturali-organizzativi-economici e della sua organizzazione, è essenziale per ottenere una consapevole ed efficace collaborazione;
- efficienza organizzativa relativamente a:
 - ✓ scelta del legame produttivo e distributivo da impiegare;
 - ✓ aspetti merceologici degli alimenti e tecnologie usate per la trasformazione e lavorazione;

- ✓ verifica della coerenza tra menu e ricette, la resa gastronomica e la realizzabilità con la struttura operativa dedicata;
- ✓ scelta delle ricette in relazione al modello di trasporto e distribuzione delle portate;
- ✓ adeguatezza degli ambienti, delle tempistiche, del contesto organizzativo e relazionale in cui si consumano i pasti.

CONTRATTO DI SERVIZIO

OGGETTO:

GESTIONE DEL SERVIZIO DI REFEZIONE SCOLASTICA PRESSO IL NIDO COMUNALE PANDA, LE SCUOLE D'INFANZIA E PRIMARIE DI CASTELFIORENTINO CAPOLUOGO - ANNI SCOLASTICI 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025 – APPALTO ARTICOLATO IN UN UNICO LOTTO Codice identificato gara (CIG) 914197546D

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO: Esecuzione a regola d'arte della prestazione della gestione del servizio di refezione scolastica presso il nido comunale panda, le scuole d'infanzia e primarie di Castelfiorentino capoluogo - anni scolastici 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025.

DATA DI SOTTOSCRIZIONE 07/09/2022 repertorio n. 7496/2022

durata n. 3 anni scolastici fino al 31/07/2025 con n. 2 anni scolastici di rinnovato

VALORE COMPLESSIVO:

Il corrispettivo, fisso e invariabile, per il pieno e perfetto adempimento del contratto, è stabilito in euro 2.200.084,95 (duemilioniduecentomilaottantaquattro/95), aliquota IVA al 4% euro 88.003,40, ai quali vanno sommati euro 1.500,00 (millecinquecento euro) per rischi da “interferenze”, aliquota iva al 22% euro 330,00, per un importo totale dell'appalto pari ad Euro 2,289,918,35 compreso iva

Base annua

La base annua per il servizio di refezione è di € 763.323,54

I criteri tariffari per l'anno 2023 per il servizio fornito sono quelli stabiliti nella deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 11 gennaio 2023 “Servizi a domanda

individuale anno 2023 – Approvazione tariffe e/o contribuzioni e determinazione livello di copertura”;

SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

La struttura preposta al monitoraggio - controllo della gestione ed erogazione del servizio è il Servizio Culturale e alla Persona, Ufficio Scuola. Vengono attivati vari tipi di controlli volti al rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di gara e nell’offerta tecnica proposta dall’aggiudicatario volti alla verifica della qualità del servizio fornito inoltre vengono effettuati controlli di tipo finanziario in occasione della liquidazione delle fatture, i suddetti controlli sono per la maggior parte puntuali con cadenza mensile per i controlli di tipo finanziario.

Di seguito si specifica nel dettaglio :

L’Aggiudicatario fa controllare da propri incaricati, che la somministrazione dei pasti avvenga secondo le modalità previste dal presente capitolato, assicurando in ogni caso le condizioni atte a preservare le caratteristiche organolettiche ed igieniche dei cibi, a tal proposito la aggiudicatario affidataria dovrà far effettuare dei controlli secondo i principi di legge e con le scadenze ivi indicate al fine della corretta tenuta del manuale di HACCP.

Il piano di autocontrollo dovrà tenere in considerazione anche il rischio glutine, nel caso di presenza di utenti celiaci.

I risultati delle suddette analisi dovranno essere consegnati con regolare periodicità all’Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla data dei prelievi

L’Aggiudicatario presenta all’Amministrazione Comunale, prima dell’inizio dell’esecuzione della fornitura, il Piano di autocontrollo previsto dal Regolamento CE 852/2004 e la denominazione del laboratorio convenzionato.

L’Amministrazione Comunale ha la facoltà di espletare ogni controllo sull’esatta esecuzione del contratto e sui documenti dell’autocontrollo secondo il metodo HACCP, avvalendosi di esperti interni ed esterni e della facoltà di accedere ai locali di produzione, di stoccaggio e ai mezzi di trasporto, senza obbligo di preavviso all’Aggiudicatario. L’Amministrazione Comunale può di richiedere all’Aggiudicatario, in qualsiasi momento, analisi merceologiche e microbiologiche sui prodotti, senza limiti di qualità e quantità.

L'Aggiudicatario mette a disposizione dell'Ufficio scuola:

- Organigramma del personale in servizio al centro cottura, incaricato alla preparazione dei pasti per la Stazione Appaltante, indicante il monte ore settimanale, le mansioni e le qualifiche;
- Organigramma del personale in servizio nei terminali di distribuzione e nella struttura di Nido d'Infanzia, incaricato alla preparazione, indicante il monte ore settimanale, le mansioni e le qualifiche;
- Organigramma del personale amministrativo e delle figure tecniche a cui l'Ufficio Scuola farà riferimento (Capo Area, Direttore del Centro Cottura, Dietista, Contabile);

L'Aggiudicatario presenta una relazione semestrale delle attrezzature acquisite con indicati i relativi importi economici suddivisi per i servizi oggetto dell'appalto e plesso per plesso.

All'inizio di ogni anno scolastico oggetto dell'Appalto l'Aggiudicatario trasmette alla SA la seguente documentazione:

- elenco dettagliato dei fornitori di tutti i generi alimentari che saranno utilizzati per la preparazione dei pasti giornalieri, impegnandosi inoltre a comunicare tempestivamente tutte le modifiche od integrazioni successive;
- elenco dettagliato dei prodotti soggetti a CAM e dichiarati nell'ambito dei criteri premianti di valutazione . Punto C dell'allegato relativo ai criteri di valutazione.
- copia del piano di autocontrollo relativo alla produzione (stoccaggio materie prime, preparazione, cottura, confezionamento, trasporto) e distribuzione (terminali di consumo) in relazione ai pasti e servizio oggetto dell'appalto solo se ci sono state modifiche rispetto a quanto riportato e richiesto con l'avvio del servizio;
- organigramma, nominativi e orari del personale impegnato nel centro cottura, per il servizio oggetto dell'appalto;
- elenco nominativo del personale addetto allo sporzionamento assegnato ai singoli plessi, che riporti, oltre al monte orario settimanale di ciascuno, anche l'orario di inizio e fine lavoro;
- programma delle attività di formazione del personale, ivi compresi gli autisti addetti al trasporto pasti.

L'Aggiudicatario adempie alle prescrizioni di rinnovo di tutte le certificazioni presentate in sede di gara, per tutta la durata dell'appalto e di queste ne dà comunicazione all'Ufficio Scuola.

IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

VIVENDA spa con sede legale in Roma 00173 via Francesco Antolisei 25 CF e PI
07864721001

QUALITA' DEL SERVIZIO

La ricerca e la verifica della qualità del servizio e della soddisfazione dell'utenza sono diventati strumenti di lavoro indispensabili nell'attività di ristorazione sia a scopo conoscitivo, sia per l'individuazione delle eventuali carenze offerte dal servizio erogatore. L'aggiudicatario è tenuto:

1- al rilevamento delle valutazioni soggettive (customer satisfaction) sulla base del progetto presentato in sede di gara;

2- ad effettuare, a richiesta della Stazione Appaltante tramite il Direttore dell'Esecuzione dell'appalto, controlli a campione sull'efficienza e sulla qualità del servizio di ristorazione attraverso la misurazione di parametri oggettivi e per i seguenti parametri:

1. peso delle porzioni,
2. temperatura degli alimenti al momento della distribuzione,
3. giusto grado di maturazione dei principali prodotti vegetali,
4. quota di alimenti scartati, rispetto delle procedure igieniche,
5. corrispondenza degli ordini,
6. tempi di distribuzione del vitto,
7. filiera di approvvigionamento e conservazione (congruenza tra forniture previste e realmente effettuate, frequenza di consegna, rispetto delle scadenze, stagionalità, modalità e luoghi di conservazione, ecc.),

8. procedure e modalità di allestimento e cottura sia per quanto riguarda il menu standard, sia per le attività di cucina dietetica e diete ad personam, anche mediante l'assaggio e la valutazione sensoriale del pasto,

9. allestimento, trasporto e distribuzione dei pasti,

10. gestione del ritiro e della redistribuzione di eventuali eccedenze, del ritiro dei pasti non consumati,

11. gestione dei rifiuti,

12. sanificazione di ambienti e stoviglie.

L'Aggiudicatario erogatore dei servizi di ristorazione garantisce un'informazione agli utenti relativamente a:

- alimentazione, salute e ambiente, affrontando, tra gli altri, il tema dell'opportunità di ridurre i consumi di carne anche per gli impatti ambientali causati dalle pratiche correnti di allevamento di animali
- provenienza territoriale degli alimenti
- stagionalità degli alimenti
- corretta gestione della raccolta differenziata dei rifiuti

Il fornitore produce un Piano di Informazione agli Utenti, che indichi chiaramente: i materiali di comunicazione che verranno realizzati; i supporti che verranno utilizzati; i temi ed i contenuti della comunicazione; gli skills professionali degli esperti di comunicazione coinvolti.

Sotto l'aspetto qualitativo, il servizio di refezione scolastica risulta in linea con gli indicatori di qualità tecnica- contrattuale e qualità connessa agli obblighi del servizio pubblico come indicati dall'Allegato 2 al decreto 31 agosto 2023 del Direttore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy:

INDICATORI DI QUALITA'

Descrizione	Tipologia indicatore	Refezione scolastica
QUALITÀ CONTRATTUALE		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione e del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	Si
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	Si
Carta dei servizi	qualitativo	Si
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	Si
QUALITÀ TECNICA		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Si
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	Si
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	Si
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	Si
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Si
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	da normativa vigente
QUALITÀ CONNESSA A OBBLIGHI DI SERV. PUBBL.		
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	Si
Accessi riservati	quantitativo	Si
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	Previsti da regolamento dell'ente

OBBLIGHI CONTRATTUALI

L'adempimento dei principali obblighi posti a carico dei gestori in base agli atti contrattuali sopra indicati e agli altri documenti contrattuali, con rinvio a quanto già sopra indicato.

CONSIDERAZIONI FINALI

La verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale rappresentato, è risultata positiva;

L'affidamento del servizio risulta compatibile con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;

La gestione non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'ente locale.

GESTIONE ASSOCIATA DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. CONTESTO

NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

La gestione associata del servizio pubblico locale di edilizia residenziale pubblica del Comune di Castelfiorentino rientra nella definizione ex art. 2 c. 1 Dlgs 201/2022 lettera C: «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.

Il servizio consiste nella gestione associata del servizio pubblico locale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), comprendente le attività di amministrazione, manutenzione, recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e realizzazione di nuovi immobili, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Toscana, 3 novembre 1998, n.77.

L'Edilizia Residenziale Pubblica, in Toscana, è stata riorganizzata con la Legge Regionale 3 Novembre 1998, n. 77. Il sistema dell'E.R.P. risulta così strutturato:

- la Regione è titolare delle funzioni che attengono la programmazione generale.
- i Comuni, singolarmente, sono proprietari di tutti gli alloggi ubicati nel proprio territorio, ed hanno la potestà esclusiva riguardo alle funzioni inerenti il diritto all'alloggio, e, pertanto, ciascun Comune assegna gli alloggi, dispone la mobilità, emette i provvedimenti di annullamento e decadenza, e via dicendo.
- i Comuni Associati in ambiti individuati dalla Regione sono titolari: della gestione amministrativa, delle nuove realizzazioni, del recupero, manutenzione e gestione del patrimonio abitativo e in generale delle politiche della casa nell'intero ambito territoriale.

Il Consiglio Regionale della Toscana, con Delibera 28 dicembre 1999 n. 397, ha individuato negli ambiti provinciali, i "Livelli Ottimali Di Esercizio" (di seguito, per brevità, "L.O.D.E.") delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica ("E.R.P."), con la sola eccezione del Territorio Provinciale di Firenze, ove sono stati indicati due livelli di esercizio, dei quali: uno, corrispondente al territorio del Circondario dell'Empolese Valdelsa, e l'altro corrispondente al restante territorio della Provincia di Firenze; I Comuni Associati costituenti il L.O.D.E. Empolese Valdelsa: Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Fucecchio, Gambassi Terme, Montaione, Montespertoli, Montelupo Fiorentino, e Vinci, hanno adottato i seguenti provvedimenti fondamentali:

- 30.10.2002: Convenzione di individuazione della Giunta Esecutiva del Circondario, quale sede istituzionale corrispondente al L.O.D.E, per l'esercizio di tutte le funzioni attribuite ai Comuni associati dalla ricordata legge regionale n. 77/98.
- 20.02.2003: Deliberazione della Giunta Esecutiva del Circondario n. 13, di individuazione del "soggetto gestore" previsto dalla Legge Regionale Toscana n. 77/1998 in "una società per azioni a prevalente partecipazione pubblica, da costituirsi con la denominazione PUBLICASA S.p.A.", con approvazione contestuale dello Statuto.
- 22.07.2003: Atto di costituzione di "PUBLICASA S.P.A.". Publicasa SpA, quale soggetto gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica nel L.O.D.E Empolese Valdelsa, svolge funzioni

amministrative, tecniche e finanziarie, secondo le direttive dei Comuni associati e nel rispetto del Contratto di Servizio.

Publicasa SpA, pertanto, è chiamata ad amministrare al meglio il servizio, rispondere ai bisogni degli inquilini, utilizzare in maniera oculata le risorse di cui dispone, assicurando l'equilibrio economico della gestione, in considerazione delle norme che regolano i ricavi (canoni di locazione), dei costi indifferibili per gli adeguamenti di impianti e in generale per eliminare le situazioni di pericolo e garantire le situazioni di sicurezza, nonché della necessità di sempre maggiori interventi strutturali sugli edifici, e in assenza di finanziamenti pubblici certi e strutturati.

Di seguito si riportano alcuni dati.

RIPARTIZIONE CAPITALE SOCIALE AL 31/12/2023

Comuni Soci	N.Azioni	Quota sociale	%
Capraia e Limite	40.170	€ 40.170,00	3,090%
Castelfiorentino	149.500	€ 149.500,00	11,500%
Cerreto Guidi	50.960	€ 50.960,00	3,920%
Certaldo	140.660	€ 140.660,00	10,820%
Empoli	434.460	€ 434.460,00	33,420%
Fucecchio	171.730	€ 171.730,00	13,210%
Gambassi Terme	43.420	€ 43.420,00	3,340%
Montaione	39.520	€ 39.520,00	3,040%
Montelupo Fiorentino	65.910	€ 65.910,00	5,070%
Montespertoli	78.520	€ 78.520,00	6,040%
Vinci	85.150	€ 85.150,00	6,550%
Totale	1.300.000	€ 1.300.000,00	100%

TOTALE ALLOGGI IN GESTIONE al 31/12/2023

Comune	N° All.	% Alloggi
Capraia e Limite	27	1,70%
Castelfiorentino	222	13,97%
Cerreto Guidi	44	2,77%
Certaldo	186	11,71%
Empoli	579	36,44%
Fucecchio	213	13,40%
Gambassi Terme	64	4,03%
Montaione	54	3,40%
Montelupo Fiorentino	80	5,03%
Montespertoli	63	3,96%
Vinci	57	3,59%
Totali	1589	100,00%

COMUNE DI CASTELFIORENTINO					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00100105	VIA A. DE GASPERI N. 4-8	1979	19		
00100106	VIA A. DE GASPERI N. 18-22	1979	16		
00100108	VIA DEI PROFETI N. 44	1974	4		
00100109	VIA DUCA D'AOSTA N. 41	1948	3	9	
00100110	VIA G. CARDUCCI N. 1/D	1949	3	6	
00100111	VIA COIANESE N. 26	1957	4		
00100112	VIA G. VERDI N. 63 - G. ROSSINI N. 12-14	1957	4	2	
00100113	VIA G. VERDI N. 74-78	1957	6		
00100114	VIA G. VERDI N. 80	1968	1	5	
00100115	VIA E. CURIEL N. 19	1969	6		
00100116	VIA C. MARCHESI N. 4-6	1973	2	10	
00100117	VIA C. MARCHESI N. 5-7	1977	12		
00100125	VIA COIANESE N. 22	1957	4		
00100129	VIA E. ROSSI N. 2-4	1983	18		
00100130	VIA DEI PROFETI N. 82	1986	18		
00100131	VIA DEI PROFETI N. 84	1986	18		
00100132	VIA V. NICCOLI N. 150	1998	12		
C0100101	VIA S. LAVAGNINI N. 2	1975	2		
C0100102	VIA TERINO N. 3-5/A	1987	3		
C0100103	VIA M. TILLI N. 5	1990	7		
C0100104	VIA P. NERI N. 16-20	1987	12		
C0100105	VIA I. NEWTON N. 7-9	1998	12		
C0100106	VIA DEI RENAI N. 1 - DEL VALLONE N. 37	0	4		
C0100107	VIA VIII MARZO N. 1-1/A	2005	5		
C0100108	VIA B. CIURINI N. 105	2007	2		
C0100109	VIA P. NERUDA N. 2-4-6	2008	10		
C0100110	VIA COIANESE N. 1	2015	8		
C0100111	VIA V. NICCOLI N. 172 AB	2016	7		
CASTELFIORENTINO		Totale	222	32	475

Di seguito si riporta il piano di attività manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 12 del Contratto di Servizio.

Castelfiorentino					
via Profeti 82 - 84	36	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento linea "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 181.561,46	progetto preliminare
via Rossi 2/4	18	Efficientamento Energetico	PNRR - Fondo complementare - Piano regionale relativo agli interventi previsti dal programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	€ 211.376,77	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024
Via Tili 5	7	Efficientamento Energetico	PNRR - Fondo complementare - Piano regionale relativo agli interventi previsti dal programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	€ 51.871,60	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024
via Neri 16/20	12	Efficientamento Energetico	PNRR - Fondo complementare - Piano regionale relativo agli interventi previsti dal programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"	€ 124.880,88	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024
Via Mascagni no. 5, 7, 9	12	Nuova Costruzione	Delib. C.R. 43/2009 "Misure straordinarie urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con Delib. C.R. 51/2004" - Allegato A misura straordinaria e urgente "Sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale" - D.D. 8896/2021 e D.D. 22115/2021.	€ 1.417.084,80	Lavori ultimati. Alloggi da consegnare agli aventi diritto a seguito di assegnazione da parte del L.O.D.E.

INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO

Castelfiorentino					
Viale Mascagni 5/7/9	12	Acquisto alloggi in vendita	Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 8896 del 14/05/2021 pubblicato su B.U.R.T. N. 22 del 03/06/2021 - Deliberazione L.O.D.E. n. 44 del 15.07.2021 - Incremento alloggi da destinare ad E.R.P. mediante acquisto da parte dei comuni di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili	€ 1.417.084,80	Lavori ultimati. Alloggi da consegnare agli aventi diritto a seguito di assegnazione da parte del L.O.D.E.

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU IMMOBILI E ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DELL'UNIONE EMPOLESE-VALDELSA

LOCALIZZAZIONE			TIPOLOGIA DI INTERVENTO	FINANZIAMENTO	Stato di attuazione
Comune	Via	n. alloggi			
1 Castelfiorentino	via Rossi 2/4	18	b) efficientamento energetico: - sostituzione infissi - installazione valvole termostatiche e sistemi di termo regolazione - sostituzione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento	211.376,77 €	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024
2 Castelfiorentino	Via Tilli 5	7	b) efficientamento energetico: - sostituzione infissi - installazione valvole termostatiche e sistemi di termo regolazione - sostituzione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento	51.871,60 €	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024
3 Castelfiorentino	via Neri 16/20	12	b) efficientamento energetico: - sostituzione infissi - installazione valvole termostatiche e sistemi di termo regolazione - sostituzione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento	124.880,88 €	Lavori in corso. Termine previsto per Luglio 2024

C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

Si riportano i due principali articoli dello statuto di Publicasa SPA relativi al sistema di monitoraggio e controllo.

Ai sensi dell'art. 6 dello statuto di Publicasa SPA possono essere soci della Società esclusivamente i Comuni dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa e a ognuno dei partecipanti al capitale sociale è assicurato l'esercizio sulla Società di un controllo analogo a quello da essi esercitato sui propri servizi, con l'esercizio di un'influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative, mediante la Conferenza LODE, i contratti di servizio, l'Assemblea dei soci, la nomina degli organi sociali, nonché attraverso il Comitato di Coordinamento appositamente costituito.

Ai sensi dell'art 21 è istituito un Comitato di coordinamento, composto di 11 membri, e ne fa parte il legale rappresentante, o suo delegato, di ciascun Comune socio, con diritto di voto paritario, indipendentemente dall'entità della partecipazione al capitale sociale.

Il Comitato di Coordinamento è sede di informazione, consultazione e discussione tra i soci e tra la Società ed i soci stessi; provvede al controllo sulla Società. Esso, salve restando le attribuzioni della Conferenza LODE e le previsioni dei contratti di servizio:

- a) esercita ogni più ampio potere per la indicazione delle strategie, delle politiche aziendali, degli obiettivi economici e patrimoniali, nonché per la verifica della qualità dell'attività e dell'amministrazione, sotto i profili dell'esattezza, della regolarità, della economicità, della redditività e della razionalità;
- b) formula indirizzi circa l'attività della Società;
- c) esamina ogni documento programmatico relativo all'attività della Società, formulando pareri ed indirizzi;
- d) inibisce ogni iniziativa o decisione ritenuta in contrasto con gli interessi degli enti pubblici locali rappresentati nel Comitato;
- e) controlla sotto ogni profilo (tecnico, organizzativo, patrimoniale, ecc.) le attività ed i servizi della Società; effettua la verifica ed il monitoraggio su obiettivi e metodi.

2. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

La modalità di gestione del servizio è tramite affidamento a società in house, nei limiti e secondo le modalità di cui alla disciplina in materia di contratti pubblici e di cui al D.lgs. n.175/ 2016;

Il servizio è stato affidato a PUBLICASA SPA codice fiscale 05344250484

Il codice principale ATECO è Gestione di immobili per conto terzi (68.32) e Affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing (68.20.01)

3. ANDAMENTO ECONOMICO

Si riportano alcuni dati dal Bilancio 2023 di PUBLICASA SPA

NOME DEL CAMPO	2023	2022	2021
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.651.997	2.777.212	2.773.427
A5) Altri Ricavi e Proventi	61.237	92.233	79.502
di cui Contributi in conto esercizio	85	74	95

NOME DEL CAMPO	Indicazioni per la compilazione
B) I-Immobilizzazioni immateriali ^(X)	2.420.918
B) II-Immobilizzazioni materiali ^(X)	2.235.604
B) III-Immobilizzazioni finanziarie ^(X)	1.518
Totale Immobilizzazioni (B) ^(X)	4.658.040
C) II-Crediti (valore totale) ^(X)	833.980
Totale Attivo	10.566.281
A) I Capitale / Fondo di dotazione	1.300.000
A) Totale Riserve (da II a VII + X) / Totale Riserve	1.574.863
A) VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0
A) IX Utili (perdite) esercizio	29.274
Perdita ripianata nell'esercizio	0

NOME DEL CAMPO	Indicazioni per la compilazione
Patrimonio Netto	2.904.137
D) – Debiti (valore totale) ^(X)	2.240.602
Totale passivo	10.566.281
A. Valore della produzione/Totale Ricavi	2.857.539
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni / Ricavi	2.651.997
A5) Altri Ricavi e Proventi	61.237
di cui "Contributi in conto esercizio" ^(X)	85
B. Costi della produzione /Totale costi	2.863.472
B.9 Costi del personale/ Costo del lavoro	581.333 / 2.863.472
C.15) Proventi da partecipazioni	0
C.16) Altri proventi finanziari	72.523
C17) Interessi e altri oneri finanziari	85
C.17bis) Utili e perdite su cambi	0
Totale C) – Proventi e oneri finanziari	72.438
Totale D) – Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0
di cui D18a) Rettifiche di valore di attività finanziarie – Rivalutazioni di partecipazioni	0

Media Canoni Mensile Generale (riferiti agli alloggi locati mese di Dicembre 2023)
--

Comune	Tot.Unità Immob.	Alloggi asseg. Dicembre 2023	Tot. Canoni Mensili	Media Mensile
CAPRAIA E LIMITE	27	25	€ 2.794,19	€ 111,77
CASTELFIORENTINO	222	191	€ 19.803,39	€ 103,68
CERRETO GUIDI	44	38	€ 3.879,71	€ 102,10
CERTALDO	186	168	€ 18.817,17	€ 112,01
EMPOLI	579	521	€ 59.338,83	€ 113,89
FUCECCHIO	213	179	€ 18.823,15	€ 105,16
GAMBASSI	64	51	€ 5.168,68	€ 101,35
MONTAIONE	54	43	€ 4.237,67	€ 98,55
MONTELUPO	80	73	€ 7.870,71	€ 107,82
MONTESPERTOLI	63	60	€ 8.956,76	€ 149,28
VINCI	57	50	€ 5.712,07	€ 114,24
Totali	1589	1399	€ 155.402,33	€ 111,08

MEDIA CANONI MENSILI (RIFERITI AGLI ALLOGGI LOCATI - DICEMBRE 2023)

COMUNE DI CASTELFIORENTINO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	1	€ 127,92	€ 127,92	0,52%
M	1	€ 416,09	€ 416,09	0,52%
P	114	€ 11.979,81	€ 105,09	59,69%
Q	21	€ 4.797,33	€ 228,44	10,99%
S	54	€ 2.482,24	€ 45,97	28,27%
	191	€ 19.803,39		100%

Crediti e Morosità 2023 per Comune							
Comuni	Fatturato anno 2023	Crediti			Morosità		
		incassato al 31/12/2023	residuo credito al 31/12/2023	% residuo credito 2023	incassato al 29/02/2024	residuo morosità al 29/02/2024	% residuo morosità 2023
CAPRAIA E' LIMITE	46.556,67	42.791,50	3.765,17	8,09%	44.801,94	1.754,73	3,77%
CASTELFIORENTINO	339.136,13	293.621,79	45.514,34	13,42%	307.490,49	31.645,64	9,33%
CERRETO GUIDI	67.780,10	48.068,51	19.711,59	29,08%	50.056,77	17.723,33	26,15%
CERTALDO	294.829,98	265.791,89	29.038,09	9,85%	282.155,79	12.674,19	4,30%
EMPOLI	1.086.251,34	962.637,74	123.613,60	11,38%	1.014.700,54	71.550,80	6,59%
FUCECCHIO	347.808,15	285.243,27	62.564,88	17,99%	299.437,35	48.370,80	13,91%
GAMBASSI TERME	81.133,30	75.066,64	6.066,66	7,48%	78.346,70	2.786,60	3,43%
MONTAIONE	115.836,21	91.533,17	24.303,04	20,98%	97.763,24	18.072,97	15,60%
MONTELUPO FIORENTINO	124.006,09	110.008,67	13.997,42	11,29%	116.418,05	7.588,04	6,12%
MONTESPERTOLI	117.590,80	109.150,72	8.440,08	7,18%	115.314,94	2.275,86	1,94%
VINCI	101.220,07	88.931,51	12.288,56	12,14%	93.395,06	7.825,01	7,73%
TOTALI	2.722.148,84	2.372.845,41	349.303,43	12,83%	2.499.880,87	222.267,97	8,17%

4. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Publicasa SpA effettuerà rilevazioni periodiche sull'attività svolta, anche sulla base dei reclami pervenuti, per verificare il rispetto degli impegni assunti con la Carta. La soddisfazione dell'Utenza sarà monitorata attraverso contatti diretti, nei modi previsti dalla Carta (incontri presso l'Azienda, partecipazioni a riunioni condominiali, incontri periodici con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza), oltre che attraverso le eventuali segnalazioni pervenute ai Comuni proprietari. Periodicamente, le informazioni sulla natura e quantità delle segnalazioni e dei reclami saranno rese note alle Organizzazioni Sindacali dell'Utenza ed agli assegnatari mediante:

- pubblicazione dei dati sul sito web della Società www.publicasaspa.it
- comunicazione sui bollettini mensili di pagamento dell'affitto.

I Comuni saranno informati con le modalità stabilite nel Contratto di Servizio.

Si rimanda alla carta dei servizi per specifiche relativamente alla qualità del servizio come i tempi per l'esecuzione delle prestazioni fornite agli utenti dell'E.R.P..

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI E VINCOLI

L'adempimento dei principali obblighi posti a carico del gestore in base al contratto di servizio ed ai documenti contrattuali è stato assicurato.

Il vincolo è 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.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

La verifica effettuata sulla situazione gestionale del servizio pubblico locale rappresentato, è risultata positiva.

L'affidamento risulta compatibile con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

La gestione non ha conseguenze sugli equilibri di bilancio dell'ente locale.