

Oggetto: Gara per l'affidamento della Gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale. Approvazione Capitolato.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Servizio Manutenzione - Impianti Tecnici - Energy Management – 626 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 – 1° c. del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. Di prendere atto e approvare la relazione del Servizio Manutenzione - Impianti Tecnici - Energy Management – 626;
2. Di approvare il capitolato di appalto per il bando di gara per l'affidamento della Gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale;
3. Di dare atto che con successiva Determinazione da parte del Direttore del Settore Impianti Opere Pubbliche, d'intesa con il Settore Finanziario, verranno individuati i capitoli di Bilancio su cui imputare le spese relative all'appalto stesso;
4. Di dichiarare la seguente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000.

RELAZIONE

Questa Amministrazione Comunale è proprietaria, nel territorio cittadino di 908 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

In data recente (aprile 2001) lo scrivente Settore ha ultimato una ricognizione completa su tale patrimonio acquisendo utili elementi di conoscenza sia in ordine alla consistenza sia in ordine allo stato della documentazione catastale e/o notarile sia, infine, in ordine alla regolarità e completezza della documentazione tecnico-amministrativa riferita a questa parte del patrimonio pubblico.

Il citato patrimonio (paragonabile per consistenza a quello della città di Bergamo) è destinato a crescere in relazione al completamento di cantieri già finanziati (Via Cairoli 62) e in relazione a cessioni di fabbricati relativi a convenzioni con operatori esterni.

Attualmente la gestione tecnica ed amministrativa di tale patrimonio è svolta da tre servizi (due tecnici ed uno amministrativo) di questo Settore, oltre che dal Settore Finanziario.

L'attuale organizzazione, in realtà, opera in condizioni di costante emergenza per l'inadeguatezza dell'organico e per il sovrapporsi in capo alle stesse persone di varie funzioni, con la conseguenza di avere, da una parte, un accumulo di "ritardi" nelle risposte e, dall'altra, una continua richiesta di maggiore attenzione da parte dell'inquilinato.

In generale la situazione viene "percepita" come non ottimale e di scarsa qualità, nonostante gli sforzi dei Servizi comunali.

Tenuto conto delle limitate risorse rispetto alle esigenze, si pone il problema di ottimizzarle e di dare a parità di impegno finanziario un servizio migliore che, tendenzialmente, in un tempo "finito" possa porre rimedio agli "arretrati" accumulati e preparare la struttura comunale ad una gestione più efficiente ed efficace.

Al fine di ottimizzare, senza ulteriori costi aggiuntivi, i risultati di gestione lo scrivente Settore propone a codesta Spett.le Giunta Comunale l'introduzione dello "strumento" Global Service, (che può essere sinteticamente definito come un contratto di manutenzione basato sui risultati che, comprendendo una pluralità di servizi deve avere da parte dell'assuntore, garanzia di piena rispondenza dei risultati) per consentire una migliore gestione e valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico, che rappresenta per consistenza e valore sociale, una vera "ricchezza" per la città.

In sintesi fra le funzioni, oggi svolte all'interno, l'esternalizzazione riguarderà sostanzialmente le seguenti attività: manutenzioni edili ed impiantistiche, manutenzione del "verde" condominiale, conduzione ascensori, conduzione e gestione impianti di riscaldamento, attività amministrative (bollettazione e simili), attività di supporto al Servizio gestione del patrimonio per rapporti con l'inquilinato, messa a "regime" della documentazione catastale, gestione del personale delle portinerie e degli addetti alle pulizie.

Tra i risultati che il Global Service garantirà in breve termine si possono elencare:

- ✓ Completamento dell'anagrafe manutentiva;
- ✓ Aggiornamento della stessa;
- ✓ Standardizzazione delle procedure di intervento e di gestione;

- ✓ Maggiore e miglior conoscenza del patrimonio finalizzata a migliorare i processi decisionali;
- ✓ Realizzazione di un miglior rapporto con l'utenza;
- ✓ Introduzione della "metodica" della manutenzione programmata;
- ✓ Disponibilità contemporanea di diverse specializzazioni coordinate per la soluzione di problematiche complesse;
- ✓ Garanzia di un'effettiva e costante "reperibilità" per il c.d. "pronto intervento";
- ✓ Garanzia di un "centralino utente" su fascia oraria giornaliera più ampia che copra anche le festività;
- ✓ Trasferimento delle responsabilità connesse con le problematiche alla sicurezza;
- ✓ Introduzione di metodiche gestionali;
- ✓ Consolidamento di metodiche di programmazione,
- ✓ Organizzazione e gestione dei flussi informativi;
- ✓ Riqualificazione dei Tecnici comunali come soggetti di controllo dei risultati e della qualità degli interventi esternalizzati.

In buona sostanza l'attivazione del Global Service dovrebbe garantire una migliore gestione e valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico che rappresenta una vera ricchezza per la Città.

L'ipotesi di Global Service prima della presente proposta a codesta Spett.le Giunta Comunale ha trovato momenti di discussione con gli Assessorati interessati e anche con i comitati degli inquilini delle case comunali in una riunione svolta in sala Consigliare alle ore 18.00 del 28 marzo u.s., riunione che ha rivelato, a parte qualche iniziale timore espresso da parte degli inquilini che Global Service significhi privatizzazione e quindi un progressivo disinteresse da parte dell'Amministrazione Comunale con conseguente mancata tutela degli interessi degli inquilini stessi da parte dell'Amministrazione Comunale, riserva che, dopo le rassicurazioni sulla volontà di preservare ed anzi di migliorare la gestione e la manutenzione del patrimonio stesso, attraverso un controllo costante da parte dei Servizi comunali sull'operato della ditta vincente la gara d'appalto, un sostanziale accoglimento positivo da parte degli inquilini stessi dell'ipotesi di Global Service.

Alla presente relazione si allegano il capitolato dei servizi previsti dalla gara di appalto, redatto in collaborazione con l'Ing. Vittorio Cingano esperto in materia di Global Service ed incaricato dallo scrivente Servizio con Determinazione Dirigenziale n° 212 del 26/06/2001, e la relazione illustrativa del capitolato stesso che oltre ad una breve introduzione sul concetto di Global Service esplicita i costi, i contenuti e gli scopi dell'appalto stesso.

Il costo d'intervento (per la durata di anni 5 + 2) è pari ad € 5.784.317,28 (iva ed oneri per la sicurezza compresi), e troverà copertura finanziaria nei capitoli di Bilancio che già attualmente finanziano la gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Pertanto considerato quanto sopra esposto si propone a codesta Spett.le Giunta Comunale l'approvazione del capitolato.

Sesto S.G., lì 6/05/2002

IL DIRETTORE DEL SETTORE
IMPIANTI OPERE PUBBLICHE
(Dott. Ing. Gianmauro Novaresi)

