

ALLEGATO 2.h

Oggetto: **GESTIONE PATRIMONIO PREVALENTEMENTE ABITATIVO COMUNALE.**

Attestazione ai sensi dell'art. 192, comma 2, del d.lgs. n. 50/2016

Il sottoscritto SALVADORE Ing. Marco, in qualità di Dirigente del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni, ed il sottoscritto TIRAPELLE Dott. Maurizio, in qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio – Abitativi, verificata l'offerta economica relativa al servizio in oggetto, quantificata in € 1.101.323,00, oltre IVA di legge, per un tot. di € 1.343.614,06 annui, ne attestano la congruità economica.

Attestano, altresì, di aver verificato e di approvare i contenuti del relativo capitolato speciale d'appalto, da allegare al contratto quadro, e che si trasmette, sottoscritto digitalmente, unitamente alla presente attestazione.

Vicenza, data della firma

Il Dirigente
Marco Salvatore

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del d.lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i)

Il Dirigente
Maurizio Tirapelle

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del d.lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i)

Comune di Vicenza

Allegato n..... alla delibera C.C. n..... del.....

CONTRATTO DI SERVIZIO

tra

il **Comune di Vicenza**, con sede in Palazzo Trissino Corso Andrea Palladio n. 98 (p.i. 00516890241), rappresentato da di seguito anche solo “il Comune”

e

Valore Città AMCPS srl, con sede in Contrà Pedemuro San Biagio n. 72 - 36100 Vicenza (p.i. 03624650242), rappresentata da di seguito anche solo “la società” o “l’affidatario”

Premesso:

- che con delibera di C.C. N. ... del ... avente ad oggetto “società partecipate - trasformazione di VALORE CITTA’ AMCPS s.r.l. in società in house del comune di Vicenza - affidamento diretto a far data dal 1/1/2021 alla società in house VALORE CITTA’ AMCPS s.r.l. dei servizi neve, verde pubblico, strade, segnaletica, , gestione tecnica e energetica degli immobili comunali, affissioni, patrimonio abitativo è stato deliberato di trasformare, a far data dal 1/1/2021, la Società Valore Città AMCPS s.r.l. in società in house totalmente detenuta dal Comune di Vicenza;
- che nella medesima delibera si è altresì approvato lo schema di contratto quadro, autorizzando, altresì, il dirigente del servizio _____ ad approvare eventuali modifiche e/o rettifiche non sostanziali che nel tempo si rendessero necessarie;
- tutto ciò premesso a far parte integrante del presente atto, tra le parti si conviene quanto segue

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune affida alla Società in house VALORE CITTA’ AMCPS s.r.l., che accetta senza riserva alcuna, l’esecuzione dei servizi di seguito indicati:

- a) servizio neve,
- b) verde pubblico comunale,
- c) servizio strade,
- d) servizio segnaletica luminosa,
- e) servizio segnaletica orizzontale e verticale,
- f) gestione tecnica e energetica degli immobili comunali,

- g) servizio affissioni,
- h) gestione patrimonio prevalentemente abitativo comunale,
- i) servizi cimiteriali.

La disciplina generale dei rapporti e delle obbligazioni reciproche tra il Comune e la Società sono disciplinate nel presente contratto e nei capitolati allegati, quale parte integrante e sostanziale, dalla lettera a) alla lettera i).

2. Le parti si danno atto che l'affidamento è concesso alla Società facendo ricorso all'“*in house providing*”, in virtù del fatto che l'affidataria è una Società a totale capitale pubblico nei confronti della quale il Comune è in grado di esercitare un “controllo analogo” a quello che esercita verso i propri servizi.

ART. 2 - DURATA

1. Il contratto avrà la durata di 10 anni decorrenti dal 1 gennaio 2021 e dunque fino al 31 dicembre 2030. Alla scadenza la società è in ogni caso tenuta a garantire, a semplice richiesta del Comune, l'esecuzione dei servizi affidati nelle more delle procedure per il nuovo affidamento, alle medesime condizioni qui pattuite.

ART. 3 - ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

1. L'affidamento viene concesso ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta e inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti dal presente Contratto di servizio e dai capitolati, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente.
2. L'affidatario è tenuto contrattualmente alla esatta osservanza dei capitolati allegati al presente contratto, oltre alle norme stabilite:
 - a) dalle leggi e disposizioni vigenti in relazione ai singoli servizi affidati;
 - b) dalle leggi e disposizioni vigenti contenute nei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni, nonché ai contratti individuali nonché le norme circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori e la prevenzione infortuni;
 - c) dalle disposizioni vigenti sulle assunzioni obbligatorie;
 - d) dalle leggi e dai patti sindacali;
 - e) dalle leggi e disposizioni vigenti sulla disciplina della tutela e conservazione del suolo pubblico;
 - f) dai regolamenti comunali vigenti, nonché eventuali ordinanze e/o altri provvedimenti di competenza comunale;

- g) dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della criminalità organizzata;
- h) della normativa tecnica vigente, in particolare delle norme CEI, UNI, ecc.;
- i) dalle norme, procedure, obblighi ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività.

ART. 4 - MODALITÀ DI ESECUZIONE E MANLEVA

1. La Società, nell'espletamento del Servizio affidato, dovrà sempre osservare e far osservare, nei limiti della sua competenza, le vigenti norme di legge e tener mallevato ed indenne, presso ogni sede giudiziaria e non, il Comune da ogni e qualsiasi danno connesso e/o conseguente che derivasse in conseguenza dello svolgimento delle attività affidate.
2. La Società sarà, quindi, responsabile dei danni comunque arrecati a terzi direttamente o indirettamente, mantenendo indenne il Comune da qualsiasi pretesa da parte di terzi riconducibile ai rapporti inerenti l'effettuazione dell'affidamento. Qualora la società non provveda ingiustificatamente alla liquidazione dei danni provocati a terzi, il Comune si riserva la facoltà di liquidarli e di trattenere il corrispondente valore rispetto a quanto dovuto alla società.
3. Resta esclusa la responsabilità della Società per fatti non riconducibili all'esercizio dei servizi oggetto del presente contratto.
4. E' a carico esclusivo della Società la responsabilità relativa al comportamento dei dipendenti sia per l'esecuzione dei servizi affidati che per la relativa disciplina interna ed esterna.
5. Nei confronti dei dipendenti, la Società è tenuta alla scrupolosa osservanza delle leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazione obbligatoria contro gli infortuni, sulla sicurezza sul lavoro ed in materia assistenziale e previdenziale; deve, inoltre, rispettare ed applicare i contratti di categoria per tutto il personale.
6. La Società è l'unico esclusivo responsabile delle infrazioni o degli inadempimenti accertati dalle competenti autorità di vigilanza.

ART. 5 - CORRISPETTIVO

1. Il Comune di Vicenza provvederà al pagamento dei servizi affidati trimestralmente sulla base di fatture da emettere alla fine di ciascun trimestre.
2. I corrispettivi annui a favore della società sono i seguenti:

DESCRIZIONE SERVIZIO	IMPONIBILE	IVA come per legge	TOTALE
SERVIZIO NEVE	183.606,56	40.393,44	224.000,00
SERVIZIO VERDE PUBBLICO COMUNALE	1.282.800,00	282.216,00	1.565.016,00
SERVIZIO STRADE	1.800.970,13	396.213,43	2.197.183,56

SERVIZIO SEGNALETICA LUMINOSA	164.918,03	36.281,97	201.200,00
SERVIZIO SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE	568.000,00	124.960,00	692.960,00
GESTIONE TECNICA ED ENERGETICA DEGLI IMMOBILI COMUNALI	3.296.200,00	725.164,00	4.021.364,00
SERVIZIO AFFISSIONI	61.475,41	13.524,59	75.000,00
			<u>8.976.723,56</u>
GESTIONE PATRIMONIO PREVALENTEMENTE ABITATIVO COMUNALE	1.101.323,00	242.291,06	1.343.614,06
SERVIZI CIMITERIALI	705.178,00	97.822,00*	803.000,00
			<u>2.146.614,06</u>

* Il servizio specifico sconta aliquote IVA come per legge variabili in funzione delle specifiche prestazioni.

3. Tale corrispettivo sarà adeguato a partire dal 1 gennaio 2025 nella misura del canone ISTAT FOI valorizzato al 75%.

ART. 6 - GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

1. Allo scopo di ottenere il miglior livello di efficienza e gestione del contratto, al fine di evitare elementi di conflittualità tra diversi Assicuratori, il Comune di Vicenza ha stipulato idonea polizza di assicurazione di Responsabilità Civile verso Terzi che prevede l'estensione di copertura alle attività e servizi istituzionali svolti dalla Società in house Valore Città – AMCPS srl, che assume quindi la qualifica di Assicurato Aggiunto, su incarico dell'Amministrazione Comunale e svolte sul territorio comunale, regolate da idoneo contratto di servizio nell'ambito dei seguenti servizi:

SERVIZIO NEVE

SERVIZIO VERDE PUBBLICO COMUNALE

SERVIZIO STRADE

SERVIZIO SEGNALETICA LUMINOSA

SERVIZIO SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE

GESTIONE TECNICA ED ENERGETICA DEGLI IMMOBILI COMUNALI

SERVIZIO AFFISSIONI

GESTIONE PATRIMONIO PREVALENTEMENTE ABITATIVO COMUNALE

SERVIZI CIMITERIALI

2. Il Comune di Vicenza provvederà, entro il termine di 60 giorni dalla scadenza dell'annualità assicurativa, a richiedere la quota parte di premio di competenza di tali Assicurati aggiunti, ad oggi fissato in complessivi € 149.521,65, annui salvo eventuali adeguamenti che possano intercorrere durante il corso di validità del contratto.

3. Il premio dovrà essere versato all'Amministrazione comunale entro 30 giorni dalla data della richiesta da parte dell'Amministrazione comunale.

4. Il contratto di assicurazione stipulato dal Comune di Vicenza prevede una S.I.R. (Self Insurance Retention) di € 5.000,00. Per la gestione di tali sinistri e per l'istruzione, esame e definizione degli stessi il Comune di Vicenza si è dotato di un Gruppo Intersettoriale di Lavoro, composto dai rappresentanti dell'Ente, il Broker assicurativo del Comune di Vicenza, nonché i rappresentanti/delegati della Società affidataria dei servizi sopra indicati.

5. E' fatto obbligo ai rappresentanti/delegati della Società affidataria partecipare ai Gruppi Intersettoriali di Lavoro per l'esame congiunto delle richieste di risarcimento ricadenti sotto la responsabilità della società.

6. L'Affidatario si impegna a fornire al Comune di Vicenza una apposita relazione tecnica relativa a ciascun sinistro denunciato ed eventuali ulteriori chiarimenti dovessero rendersi necessari.

7. La Società ha stipulato con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione del presente contratto, specifica polizza di Responsabilità Civile verso terzi per un massimale unico e per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 e assume l'impegno di mantenerla sempre vigente ed operativa durante il periodo di validità del presente contratto. La polizza espressamente:

- 1) annovera tra i terzi il Comune di Vicenza e tutti i suoi dipendenti e collaboratori;
- 2) prevede l'estensione ai beni e opere sulle quali si eseguono i lavori.

In alternativa

7. La Società è già titolare di una polizza generale di RCT, stipulata con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione del presente contratto, per un massimale unico e per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00. Relativamente a tale polizza è stata sottoscritta idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale è esplicitato che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, di cui richiama l'oggetto, è indicato il massimale unico e per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00, è contenuta la dichiarazione in cui si precisa che tra i terzi è ricompreso il Comune di Vicenza e tutti i suoi dipendenti e collaboratori, che la copertura è estesa ai beni e opere sulle quali si eseguono i lavori, che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti al massimale già indicato. La società si impegna, altresì, a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata dell'affidamento.

8. La Società assumerà a proprio carico il risarcimento dei danni imputabili a responsabilità propria e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di Legge qualora detti danni non rientrino in

copertura o siano parzialmente risarciti a causa di franchigie o altri scoperti e/o deficienze rispetto alle coperture sopra richieste.

ART. 7 - DIRITTO DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE

1. Fermi rimanendo i poteri del socio di controllo previsti nello Statuto della Società, è facoltà del Comune effettuare, in qualsiasi momento e con le modalità che riterrà opportune, controlli per verificare con proprio personale il rispetto dei capitolati e delle condizioni fissate dal presente contratto.

2. Al fine di consentire al Comune di esercitare tale controllo, nonché per la verifica dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente, la Società si impegna a fornire tempestivamente tutte le informazioni dallo stesso richieste, a consentire visite ed ispezioni ed ogni altra operazione conoscitiva di carattere tecnico.

ART. 8 - MODIFICHE AL CONTRATTO

1. Ogni forma di modificazione e/o integrazione delle disposizioni di cui al presente contratto può avvenire ed essere approvata solo in forma concordata tra le parti e scritta.

ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto si risolverà nei casi di grave inadempimento dell'affidatario, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. che preveda la concessione di un termine di almeno 15 gg. per rimediare all'inadempimento.

2. In ogni caso, costituiscono casi di risoluzione ex lege ai sensi dell'art. 1456 c.c.:

- a) ingiustificata e reiterata sospensione del servizio;
- b) frode, a qualsiasi titolo, da parte dell'affidatario nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
- c) cessione in tutto o in parte del contratto a terzi;
- d) reiterato mancato rispetto degli obblighi retributivi, contributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi;
- e) reiterato mancato rispetto degli obblighi di legge in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- f) mancato grave rispetto degli obblighi di legge in materia di tutela della privacy.

ART. 10 - PENALI

1. In caso di ritardo nell'espletamento delle prestazioni affidate è applicata una penale nella misura indicata nei singoli capitolati.

2. L'entità delle penali è stabilita nei capitolati in relazione alla gravità dell'inadempimento e/o disservizio.
3. In ogni caso, l'applicazione delle penali avviene previa contestazione scritta, avverso la quale l'affidatario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni per iscritto entro 7 giorni dal ricevimento della PEC contenente la contestazione.
4. Nel caso in cui l'affidatario non presenti osservazioni o nel caso di mancato accoglimento delle medesime da parte del Comune, lo stesso provvede a trattenere l'importo relativo alle penali applicate dalle competenze spettanti all'affidatario in base al presente contratto.
5. La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera l'affidatario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha originato l'obbligo di pagamento della medesima penale.

ART. 11 - DIRITTO DI RECESSO

1. Il Comune può in qualsiasi momento e con preavviso minimo di quindici giorni recedere unilateralmente dal presente contratto, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o comunque qualora disposizioni imperative di legge rendessero obbligatorio un diverso regime di affidamento. Il termine di preavviso di quindici giorni può essere ridotto per comprovate ragioni adeguatamente motivate.

Nei casi di recesso di cui al precedente comma, il Comune non dovrà riconoscere alla società alcuna somma ad alcun titolo per interruzione del rapporto contrattuale.

ART. 13 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

1. E' vietata la cessione totale o parziale del presente Contratto, a pena di nullità della cessione.

2. E' altresì vietata la cessione dei crediti.

3. La società resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune per l'esecuzione di quanto disciplinato nei capitolati, sollevando l'Amministrazione da ogni pretesa di appaltatori, subappaltatori e subcontraenti o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi connessi e/o consequenziali all'esecuzione degli affidamenti ricevuti.

ART. 14 - SOFTWARE E DISPONIBILITÀ DEI DATI

1. Il Comune è titolare di tutti i dati che afferiscono ai servizi di affidamento in house: le soluzioni software e infrastrutturali adottate devono quindi garantire al Comune la piena disponibilità dei dati, nonché la completa integrazione degli stessi nel Sistema Informativo Comunale.

2. L'avvio del contratto dovrà prevedere inizialmente una analisi strutturata e dettagliata delle basi dati, dei software e dei sistemi ICT dell'affidatario e del Comune, relativi alla materia oggetto del contratto, per una migliore comprensione del contesto al fine della sua gestione ottimale.
3. L'intera infrastruttura dovrà essere conforme alla normativa in materia di digitalizzazione e innovazione tecnologica della PA con particolare riferimento al D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (CAD), al Piano Triennale per l'informatica nella PA, nonché alle linee guide AgID, in materia e dovrà considerare la naturale evoluzione tecnologica delle piattaforme e degli strumenti al fine di garantire sempre sicurezza ed efficienza del dato.
4. A tal fine, per tutti i servizi per i quali è prevista la gestione in house e per i quali il Comune di Vicenza dispone di una piattaforma gestionale, l'affidatario è tenuto prioritariamente a valutare, congiuntamente con i Servizi comunali competenti, la possibilità tecnico/procedurale di utilizzare la medesima piattaforma.
5. Esclusivamente a seguito di documentato esito negativo rispetto a tale possibilità, l'affidatario potrà utilizzare diversa piattaforma software, facendosi carico della piena interoperabilità con i sistemi in uso presso il Comune di Vicenza, incluse le componenti necessarie al colloquio applicativo che dovranno essere sviluppate appositamente dagli applicativi comunali e senza che comporti alcun onere aggiuntivo diretto o indiretto per il Comune.
6. L'interoperabilità tra le piattaforme dovrà avvenire tramite API nel rispetto delle Linee Guida e direttive indicate da AgID in materia di interoperabilità per la PA e dovrà essere concordata e sottoposta ad approvazione del Comune.
7. In ogni caso, le anagrafiche e i relativi codici delle basi dati gestite direttamente dal Comune di Vicenza (ad esempio beni patrimoniali, edifici, concessioni, toponomastica, numerazione civica, parchi e aree verdi, etc..) rappresentano le tabelle "master" cui dovranno riferirsi analoghe tabelle gestite da piattaforme terze, garantendo sempre il *matching* tra le entità gestite dall'affidatario con i relativi codici utilizzati dal sistema informativo del Servizio Patrimonio Abitativi del Comune.
8. Inoltre, proprio al fine di garantire la piena disponibilità dei dati, indipendentemente dalla piattaforma adottata e previa valutazione degli standard di sicurezza informatica e di compatibilità tecnologica delle soluzioni software, il Comune di Vicenza mette a disposizione la propria infrastruttura IT (server e network) per l'installazione delle stesse.
9. Particolare rilevanza rivestono, inoltre, le condivisioni delle informazioni territoriali: la cartografia di base per le applicazioni territoriali è quella gestita dal Sistema Informativo Territoriale comunale, che verrà messa a disposizione dell'affidatario con le modalità e nei formati che verranno condivisi con le competenti strutture. Tutte le informazioni di carattere territoriale che verranno prodotte dall'affidatario nell'ambito dei servizi in-house, dovranno essere rese disponibili

per una loro integrazione all'interno del Sistema Informativo Territoriale comunale con le modalità e nei formati che verranno condivisi con le competenti strutture.

10. I pagamenti relativi a servizi di affidamento in-house incassati dal Comune di Vicenza e gestiti dall'affidatario devono transitare attraverso l'infrastruttura PagoPa, utilizzando l'intermediario tecnologico del Comune utilizzando il modello 1 o 3; è esclusa la modalità di pagamento spontaneo. Le posizioni debitorie dovranno essere create e inviate all'intermediario tecnologico corredate dei dati contabili comunali forniti all'affidatario dal Comune. Al fine della riconciliazione delle posizioni debitorie sarà onere dell'affidatario il recupero dei pagamenti PagoPa e di eventuali pagamenti effettuati al di fuori nodo PagoPA.

ART. 15 - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679 "REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI"

1. Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della stipulazione ed esecuzione del presente contratto, le parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., conformemente a quanto contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Reg. UE 679/2016, pubblicata nel sito istituzionale del Comune di Vicenza al link <https://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php>, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare.

ART. 16 - FORO COMPETENTE

1. Tutte le controversie eventualmente insorgenti tra le parti in rapporto al presente Contratto di servizio, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione, saranno di competenza, in via esclusiva, del Foro di Vicenza, con esclusione di qualsivoglia forma di arbitrato.

ART. 17 - DOMICILIO DELLE PARTI

1. La società dichiara che il proprio recapito al quale inviare le comunicazioni è quello presso la sede legale in Viale S. Agostino 152 fax: 0444.955699; pec: valorecittaamcps@legalmail.it

ART. 18 - NORMA DI CHIUSURA

1. Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti (imposte, tasse ecc.) sono a totale carico dell'appaltatore.

2. Per quanto non specificatamente regolato nel presente atto, si applica il codice civile e comunque le norme legislative e regolamentari vigenti.

Allegato 5h

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN HOUSE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO PREVALENTEMENTE ABITATIVO COMUNALE

Art. 1 - DEFINIZIONI

- Amministrazione committente: Comune di Vicenza
- Affidatario: Società Valore Città – AMCPS S.r.l.
- Responsabile del servizio per il Comune di Vicenza: il Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzioni e il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio – Abitativi.
- Responsabile del servizio per la Società Valore Città – AMCPS S.r.l.: il direttore dell’Azienda o suo delegato da comunicare preventivamente al Comune di Vicenza.

Art. 2 - OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO

Valore Città/Amcps S.r.l. assume il ruolo di Soggetto Gestore del Patrimonio Edilizio prevalentemente abitativo Comunale, con ciò impegnandosi ad erogare tutte le prestazioni amministrative, legali, tecniche e manutentive ordinarie per conto dell’Amministrazione proprietaria, perseguendo come finalità l’incremento dell’efficienza degli immobili migliorando nel corso della concessione il rapporto di occupabilità e riduzione del numero degli alloggi sfitti.

Lo stato di consistenza del patrimonio edilizio prevalentemente abitativo comunale, sarà precisata con apposito elenco.

Art. 3 - TIPOLOGIA E CONTENUTO DEI SERVIZI

Nella Gestione Operativa del Servizio la Società provvede ad ogni adempimento inerente e conseguente e comunque connesso alla gestione amministrativa degli immobili affidati, ed in particolare:

1. alla stipula dei contratti di locazione con gli assegnatari secondo le graduatorie e le direttive del Comune di Vicenza provvedendo alla definizione di eventuali pendenze contrattuali, necessitanti di aggiornamento o revisione, sia sotto il profilo amministrativo che fiscale;
2. alla determinazione, secondo i criteri e le modalità stabilite da disposizioni nazionali, regionali o dal Comune proprietario, all’applicazione ed all’aggiornamento dei canoni di locazione, ed all’emissione dei relativi ruoli;
3. all’esercizio di ogni azione amministrativa o legale per la riscossione dei canoni, spese condominiali e quant’altro dovuto dagli assegnatari, nonché del supporto legale occorrente per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza dei locatari a clausole contrattuali regolamentari. Le suddette azioni, in quanto di stretta competenza della proprietà, saranno intraprese dalla società ed il Comune assegna pieno mandato e rappresentanza alla Società nel merito della quale saranno applicati i regolamenti adottati ed in uso presso la stessa. Le spese di consulenza legale per lo scioglimento dei vincoli contrattuali, di competenza del Comune, sono determinate in misura forfettaria e ricomprese nel canone. In caso di morosità dell’assegnatario, resta comunque di

competenza del Comune la dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 32 L.R. 39/2017 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che la comunicazione alla Società di avvio della successiva azione esecutiva (sloggio). Resta di esclusiva competenza del Comune l'esercizio di ogni azione legale intesa a tutelare il suo diritto di proprietà o possesso in caso di atti lesivi da parte di utenti o terzi, quale ad esempio l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 41 della LR 39/17. La Società potrà procedere all'avvio di tali azioni previo conferimento di preciso mandato da parte del Comune, al quale faranno comunque capo gli oneri relativi;

4. al compimento, più in generale, di ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale con l'utenza e di tutti gli adempimenti conseguenti, relativi al rapporto di assegnazione di competenza della Società previsti dalle normative vigenti, ivi compresa la verifica periodica dei requisiti soggettivi previsti per la permanenza negli alloggi, oltre alla eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali, nonché al servizio di vigilanza amministrativa degli immobili concessi in gestione ad amministratori esterni sempre in applicazione dei regolamenti adottati ed in uso presso la Società;
5. alla comunicazione, al Comune assegnante, della sopravvenuta disponibilità di alloggi, nonché alla loro successiva consegna agli assegnatari interessati ed ai beneficiari provvisori ai sensi dell'art. 24, comma 6, L.R. 39/2017;
6. ad assumere a proprio carico la quota parte dell'imposta di registro, di competenza del proprietario, per la registrazione annuale dei contratti: tale importo sarà rimborsato dal Comune in sede di rendicontazione e liquidato nei termini dell'esercizio di competenza;
7. al compimento più generale di ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale e con l'utenza. In caso di alloggi ubicati in fabbricati comprendenti anche unità immobiliari di proprietà di terzi, la Società provvederà a compiere le necessarie azioni per tutelare i diritti del Comune nell'ambito del condominio, partecipando alle relative assemblee ove ritenuto opportuno ed applicando la normativa codicistica di riferimento. La Società potrà altresì gestire le parti comuni di singoli fabbricati anche mediante terzi professionisti, mantenendo legittimità fiscale ed amministrativa. La Società potrà nominare gestori professionisti in presenza di fabbricati di unica proprietà (non condomini), dando vigenza all'art. 1129 codice civile. Gli oneri di competenza della proprietà sono ricompresi nel canone dei servizi di governo;
8. a volturare le utenze e i contratti relativi ai servizi connessi all'uso degli immobili attualmente intestati al Comune di Vicenza;
9. a fornire al Comune proprietario ogni documentazione analitica atta ad assolvere gli adempimenti di legge, nonché le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo, con particolare riferimento all'anagrafe delle posizioni dei singoli utenti (assegnatari/conducenti) comprendente la composizione familiare, la situazione reddituale e patrimoniale derivante dell'ISEE in corso di validità, il dettaglio degli elementi che hanno determinato il canone in base alle normative vigenti, la situazione contabile (emesso, riscosso, solleciti e recuperi, morosità residua) e copia dei contratti vigenti;
10. Ad intraprendere la predisposizione dei fascicoli del fabbricato/ unità immobiliare, nel quale saranno dettagliati tutti gli interventi manutentivi eseguiti sul fabbricato/unità immobiliare quale dato necessario per determinare lo stato di conservazione dello stesso e quindi la determinazione del canone locativo; la Società procederà al continuo aggiornamento di detti fascicoli.
11. Ad utilizzare, con messa in esercizio e mantenimento, senza oneri a carico del Comune di Vicenza, un software compatibile per lo scambio dati con il software Proveco - REM (in dotazione al servizio Patrimonio - Abitativi) o sostitutivo dello stesso, e compatibile per l'aggiornamento del "Sistema Informativo Territoriale" (SIT), considerato che tutti i fabbricati di proprietà del Comune di Vicenza sono georeferenziati, collegati allo stradario/toponomastica comunali e all'anagrafe comunale

- 12.a comunicare tempestivamente al Comune di Vicenza il verificarsi di situazioni comportanti l'annullamento e/o la decadenza dell'assegnazione ai sensi degli artt. 31 e 32 della L.R. 39/2017 e successive modificazioni;
- 13.a rendicontare ed addebitare con cadenza definita in accordo con il Comune agli assegnatari tutte le spese per canoni, forniture, servizi e manutenzioni sia relative alle parti comuni sia relative alle singole unità;
14. alla redazione trimestrale di un resoconto sull'attività svolta, sul recupero realizzato, e di un elenco delle posizioni degli assegnatari morosi, indicando il nucleo familiare assegnatario, l'unità immobiliare occupata ed il dettaglio degli anni di morosità, il tutto suddiviso per tipologia di conduzione; dovranno inoltre essere riportati i dati relativi alle variazioni intervenute nel corso del trimestre precedente derivanti da volture contrattuali, subentri, ecc. ed i relativi documenti. Sarà infine riportato il dettaglio delle spese anticipate dalla Società per conto del Comune di Vicenza e i documenti e le quietanze di pagamento a comprova di tali anticipazioni, non rientranti nel corrispettivo dovuto per la prestazione dei servizi oggetto del disciplinare;
- 15.a redigere e/o aggiornare almeno 150 Attestati di Prestazione Energetica all'anno che comunque verranno predisposti in caso di rinnovo o nuovo contratto relativi a singole unità immobiliari.

Art. 4 – COORDINAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLE FUNZIONI

La Società si rapporterà con i competenti Servizi del Comune di Vicenza per tutto quanto previsto dalla Legge Regionale 3 novembre 2017, n. 39, "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", per le assegnazioni delle altre unità immobiliari ad uso abitativo, con esclusione delle assegnazioni delle altre unità immobiliari ad uso abitativo escluse dal regime ERP.

Non è addebitabile alla Società la copertura economica dei canoni di locazione, delle more, delle indennità di occupazione e dei relativi interessi a condizione che la Società medesima abbia dato puntuale e regolare attivazione alle azioni amministrative e legali di cui al precedente comma 3 dell'art. 3.

ART. 5 – MANUTENZIONI

Sotto il profilo manutentivo, gli elementi caratteristici della Gestione Operativa, come individuati nel prospetto "Manutenzioni entro budget assegnato" del "Quadro di sintesi delle prestazioni", sono:

1. il controllo e la vigilanza tecnica sullo stato manutentivo degli immobili e sul rispetto da parte degli inquilini della normativa edilizia vigente;
2. la gestione tecnica e la realizzazione di interventi relativi alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento degli immobili con esclusione di tutti quegli interventi che sono a carico dei conduttori ai sensi del Regolamento di ripartizione degli oneri, nonché per quelle previste a carico dei medesimi da norme di legge e dagli usi locali. Gli interventi saranno quelli di manutenzione ordinaria così come definiti dalla lett. a) dell'art. 31 della legge 457/78 e quelli di manutenzione straordinaria, definiti dalla lett. b) dell'art. 31 della legge 457/78, limitatamente ai casi valutati dalla Società come indifferibili ai fini della incolumità delle persone fisiche e della sicurezza e della salubrità degli immobili.

Nel canone corrisposto alla Società dal Comune sono pertanto ricompresi i costi desumibili per gli interventi di manutenzione così come precedentemente definita, sono inoltre comprese le spese notarili, legali per la riscossione dei canoni, per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza dei locatari a clausole contrattuali regolamentari per amministratori condominiali, per la voltura iniziale delle utenze, e, più in generale, i costi sostenuti dalla Società.

ART. 6 – ENTRATE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Le entrate derivanti dal pagamento dei canoni di locazione e ogni ulteriore entrata riscossa a titolo di morosità, indennità di occupazione e i relativi interessi sono versati direttamente al Comune di Vicenza.

Art. 7 - QUALITA' DEI SERVIZI

La Società è tenuta a fornire al Comune di Vicenza ogni informazione, dato o indicatore sulla gestione dei servizi in affidamento al fine di consentire la redazione di carte di qualità dei servizi anche attraverso l'utilizzo di indicatori e raffronti di benchmarking.

In sede di programmazione il Comune definirà o aggiornerà gli indicatori di qualità del servizio.

La Società dovrà comunque predisporre/aggiornare la documentazione tecnica (accatastamenti, APE, ecc.) tale da consentire la stipula di un contratto di locazione ed aumentare l'indice di occupabilità degli alloggi.

Inoltre la Società dovrà attivare con il servizio Manutenzioni del Comune di Vicenza per tutti gli interventi segnalati dall'inquilinato e di competenza del Comune stesso, entro 48 h. dalla segnalazione provvedendo, se necessario, ad espletare preventivo apposito sopralluogo.

Art. 8 – CONTROLLI SPECIFICI DEL SERVIZIO

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento, a mezzo del proprio Responsabile del Servizio o suo delegato, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria in ordine al rispetto da parte dell'Affidatario degli obblighi derivanti dal presente disciplinare.

Dovrà comunque essere predisposta l'elaborazione della reportistica, nonché fornitura di dati ed informazioni tempestive, che il Comune di Vicenza dovesse richiedere per effettuare analisi e valutazioni indispensabili per una corretta politica gestionale del patrimonio immobiliare.

A tal scopo dovrà essere trasmesso, a cadenza trimestrale, un referto sull'attività svolta, sul recupero edilizio realizzato e di un elenco delle posizioni degli assegnatari morosi, indicando il singolo soggetto, l'unità immobiliare occupata ed il dettaglio degli anni di morosità, il tutto suddiviso per tipologia di conduzione.

Sempre a cadenza trimestrale dovrà essere trasmesso l'elenco delle variazioni intervenute nel corso del trimestre precedente derivanti da volture contrattuali, subentri, ecc. e dei relativi documenti, nonché l'indicazione analitica delle caratteristiche dell'alloggio rientrato o sfitto e dei lavori di massima necessari al suo ripristino e sua successiva occupabilità.

Art. 9 - ALLEGATI CAPITOLATI TECNICI

ELENCO ALLOGGI RICOMPRESI NELLA GESTIONE IN HOUSE

N.	Codice	Indirizzo Immobile Locato
1	243.1.1	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-1)
2	243.1.2	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-2)
3	243.1.3	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243.1.3)

4	243.1.4	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-4)
5	243.1.5	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-5)
6	243.1.6	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-6)
7	243.1.8	CONTRA' PORTA S.CROCE 2 (243-1-8)
8		ALLOGGIO CIMITERO
9	238.1.6	VICOLO CIECO RETRONE, 7 (238-1-6)
10	238.1.7	VICOLO CIECO RETRONE, 7 (238-1-7)
11	238.1.8	VICOLO CIECO RETRONE, 7 (238-1-8)
12	326.1.1	CONTRA' MURE CARMINI,12 326-1-1
13	326.1.2	CONTRA' MURE CARMINI,12 326-1-2
14	387.1.1	VIA MONZAMBANO, 33
15		VIA BEDIN 27
16	400.1.1	CONTRA' PORTA SANTA LUCIA 156
17	397.1.1	S.S. PASUBIO 15 ex Parise (dal 02/04/09)
18	399.1.1	VIA MARANI 43
19	396.1.1	VIA QUADRI 129-131 (int. 1) Cod. 396-1-1
20	396.1.2	VIA QUADRI 129-131 (int. 5) Cod. 396.1.2
21	396.1.3	VIA QUADRI 129-131 (int. 9) Cod. 396-1-3
22	396.1.4	VIA QUADRI 129-131 (int. 13) Cod. 396-1-4
23	396.1.5+9	VIA QUADRI 129-131 (int. 2-3) Cod. 396-1-5 e 396-1-9
24	396.1.6+10	VIA QUADRI 129-131 (int. 6-7) Cod. 396-1-6 e 396-1-10
25	396.1.7+11	VIA QUADRI 129-131 (int. 10-11) Cod. 396-1-7 e 396-1-11
26	396.1.8	VIA QUADRI 129-131 (int. 14) Cod. 396-1-8
27	396.1.12	VIA QUADRI 129-131 (int. 15) Cod. 396-1-12
28	396.1.13	VIA QUADRI 129-131 (int. 4) Cod. 396.1.13
29	396.1.14	VIA QUADRI 129-131 (int. 8) Cod. 396.1.14
30	396.1.15	VIA QUADRI 129-131 (int. 12) Cod. 396.1.15
31	396.1.16	VIA QUADRI 129-131 (int. 16) Cod. 396-1-16

ELENCO ALLOGGI ESCLUSI DALLA GESTIONE IN HOUSE

alloggi di viale San Lazzaro 79

QUADRO DI SINTESI DELLE PRESTAZIONI

PRESTAZIONE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO UNITARIO (IVA ESCLUSA)	
PRESTAZIONI ESSENZIALI				
Servizi di Governo e gestione amministrativa ed operativa	<i>Prestazioni generali e peculiari dello specifico servizio sulla intera consistenza del Patrimonio edilizio prevalentemente abitativo comunale. La base di calcolo è costituita dalla situazione aggiornata al 01.06.2020, che vede un numero complessivo di unità immobiliari occupate pari a 1.176, non occupate pari a 373, oltre ad ulteriori 38 unità immobiliari ad uso diverso; la superficie residenziale complessiva risulta pari a circa 96.500 mq.</i>			
	Gestione amministrativa unità immobiliare (ERP o NON ERP) occupata/proficuamente utilizzata comprensiva di pertinenze.	€/unità/mese	21,00	
	Gestione amministrativa unità immobiliare sfitta comprensiva di pertinenze	€/unità/mese	14,00	
	Gestione amministrativa altri immobili quali garage singoli, posti auto, ecc.	€/unità/mese	7,00	
	Gestione operativa degli interventi sul Patrimonio edilizio prevalentemente abitativo, nonché di tutte le operazioni tecniche sia nella fase preventiva (pianificazione, monitoraggio), sia nel corso degli interventi manutentivi (direzione lavori).	€/mq	0,007	
	Sistema informativo a supporto del Servizio sugli elementi caratteristici del Patrimonio edilizio prevalentemente abitativo	€/mq	0,003	
	Call Center a supporto del Servizio sul Patrimonio edilizio prevalentemente abitativo	€/mq	0,003	
	Servizio di Reperibilità e pronto intervento.	% G.O.	4,50	
	Totale Servizi di Governo e gestione amministrativa ed operativa			397.923,00
	Servizi Ulteriori	Gestione legale	A corpo	€ 30.000,00
Gestione Condominiale		A corpo	€ 50.000,00	
Redazione n°150 A.P.E./anno		A corpo	€ 23.400,00	
Totale servizi ulteriori			103.400,00	
MANUTENZIONI ENTRO BUDGET ASSEGNATO	1- Esecuzione di interventi di manutenzione programmata specifica nelle centrali termiche, impianti di riscaldamento e condizionamento.	a misura	€/voce sconto 22% su E.P.U. di riferimento	
	2- Esecuzione di operazioni di manutenzione ordinaria a chiamata, riparativa, non programmabile.	a misura	€/voce sconto 22% su E.P.U. di riferimento	
	Importo stimato, su base storica, per le prestazioni manutentive di cui alla voce precedente. <ul style="list-style-type: none"> • Manutenzioni impiantistiche; • Manutenzioni edili; 	a budget	240.000,00 360.000,00	
	Oneri per la Sicurezza	% G.O	0,620	
	Totale Manutenzioni entro budget assegnato			600.000,00
CANONE ANNUO PRESTAZIONI ESSENZIALI I.V.A. ESCLUSA			1.101.323,00	
CANONE ANNUO PRESTAZIONI ESSENZIALI I.V.A. INCLUSA			1.343.614,06	