



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29.07.2024

OGGETTO: AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP SRL DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE - DAL 01/08/2024 AL 31/07/2029

L'anno duemilaventiquattro, addì ventinove del mese di luglio alle ore 21:00 presso la Sala delle Colonne:

previa comunicazione degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria ed in presenza.

Sono intervenuti alla riunione:

NOMINATIVO	CARICA	Presenti	Assenti
BORRONI Cristina	Vice-Sindaco Reggente	P	
BETTONI Giandomenico	Consigliere	P	
BUTTI Marco	Consigliere	P	
CALDIROLI Irene	Consigliere	P	
CAPUTO Romeo	Consigliere		N
COLOMBO Anna Maria	Consigliere	P	
COLOMBO Paolo	Consigliere	P	
CROCI Luigi	Consigliere	P	
GIANI Maria Luisa	Consigliere	P	
MAGGIONI Luigi Giovanni	Consigliere	P	
MANELLI Giovanni	Consigliere		N
MERATI Claudio	Consigliere	P	
RADAELLI Alessio	Consigliere	P	
RADAELLI Raffaella	Consigliere		N
SORAGNI Angelo	Consigliere		N
TARLAZZI Davide	Consigliere		N

Totale Presenti: **11** Totali Assenti: **5**

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Presidente, Claudio MERATI. Assiste il Segretario Generale Rosanna TRANCHIDA.

Risultano altresì presenti gli Assessori Esterni: Claudio Caldiroli, Vanni Mirandola.

Risulta assente l'Assessore Esterno: Corrado Deluca.

Il Presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione il seguente argomento segnato all'ordine del giorno:

AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP SRL DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE - DAL 01/08/2024 AL 31/07/2029

Il presidente dà la parola al Vice Sindaco Reggente che illustra il provvedimento.

Segue dibattito (omissis).

Al termine:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 51 del 22.11.2013 il Consiglio Comunale ha affidato alla Società Castellanza Servizi S.r.l. il servizio di gestione delle case di proprietà comunale ERP stabilendo in nove anni la durata dell'affidamento;
- in data 9 dicembre 2014 avveniva la fusione per incorporazione tra Castellanza Servizi S.r.l. e Castellanza Patrimonio Srl in cui la Castellanza Servizi S.r.l., società incorporante, adottava un nuovo statuto con la mutazione della denominazione sociale in CSP S.r.l., per esteso Castellanza Servizi & Patrimonio S.r.l.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22.06.2023 detto termine di durata dell'affidamento del servizio di gestione case ERP è stato prorogato fino al 31.07.2024;

Visti:

- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (Codice dei contratti pubblici);
- il D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica");
- il D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 ("Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica"), entrato in vigore lo scorso 31 dicembre 2022;

Visti in particolare:

- L'art. 14, commi 2 e 3, del D.Lgs. 201/2022, secondo cui la procedura di affidamento del servizio deve essere giustificata da una relazione che tenga conto *"delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati"*;
- L'art. 17, comma 2 del D.Lgs. 201/2022, secondo cui nel caso di affidamenti in house di importo superiore alle soglie di rilevanza europea in materia di contratti pubblici *"gli enti locali e gli altri enti competenti adottano la deliberazione di affidamento del servizio sulla base di una qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio, illustrando, anche sulla base degli atti e degli indicatori di cui agli articoli 7, 8 e 9, i benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi, anche in relazione ai risultati conseguiti in eventuali pregresse gestioni in house"*;
- l'art. 7 del D.lgs. 36/2023 (codice dei contratti pubblici) che specifica che 1. Le pubbliche amministrazioni organizzano autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'auto-produzione, l'esternalizzazione e la cooperazione nel rispetto della disciplina del codice e del diritto dell'Unione europea. 2. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della

prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato. 3. L'affidamento in house di servizi di interesse economico generale di livello locale è disciplinato dal decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 201.

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 60 del 20.12.2024 avente ad oggetto la "REVISIONE PERIODICA DELLE SOCIETA' PARTECIPATE AL 31.12.2022" ex art. 20 del D.lgs. n. 175/2016 con cui è stato stabilito di mantenere la partecipazione totalitaria del Comune in Castellanza Servizi & Patrimonio S.r.l. in quanto la stessa svolge attività strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, e con tipo di controllo diretto *in house*;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2024 avente ad oggetto "RICOGNIZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI LOCALI A RILEVANZA ECONOMICA: APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.LGS 201/2022" che non rileva e non ricomprende tra i servizi a rilevanza economica il servizio di gestione degli immobili comunali di edilizia residenziale pubblica (cfr. pag. 11 Relazione sulla ricognizione dei servizi pubblici locali a rilevanza economica ex art. 30 del D. Lgs. 201/2022);

Dato atto che:

- Castellanza Servizi Patrimonio S.r.l. è una società partecipata in misura totalitaria dal Comune di Castellanza, istituzionalmente deputata alla gestione di servizi pubblici locali ed attività complementari strumentali all'ente o agli enti partecipanti o allo svolgimento delle loro funzioni, ciò anche attraverso la gestione del patrimonio abitativo pubblico e privato;
- La strutturazione societaria di Castellanza Servizi Patrimonio S.r.l. è tale da assicurare il rispetto dei requisiti e dei principi comunitari che legittimano l'affidamento *in house* e dalla pertinente normativa nazionale, e riconducibili alla titolarità interamente pubblica del capitale sociale, alla sussistenza di un controllo analogo a quello che il socio pubblico può esperire sui propri servizi, nonché alla prevalente destinazione dell'attività in favore del socio pubblico, così come meglio dettagliato nello Statuto sociale;
- Il modello gestionale è in linea con gli indirizzi programmatici del Comune, nella misura in cui integra un progressivo miglioramento nella gestione patrimonio dell'ente, garantendo la massima efficacia, efficienza ed economicità dei servizi medesimi;

Dato atto che, da giurisprudenza consolidata, per il Consiglio di Stato (cfr. CDS, Sezione V, 12/06/2009, n. 3766) sono strumentali tutti quei servizi erogati da società ed enti a supporto di funzioni amministrative di natura pubblicistica di cui resta titolare l'ente di riferimento e con i quali lo stesso ente provvede al perseguimento dei propri fini istituzionali e che, quindi, sono svolti in favore della pubblica amministrazione, al contrario dei servizi pubblici locali che mirano a soddisfare direttamente bisogni o esigenze della collettività;

Con riguardo ai servizi strumentali, l'art. 7, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 stabilisce: "Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento

della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato”

Come si evince dalla richiamata disposizione, mentre per l’affidamento a società in house di servizi è richiesta una motivazione analitica coerente con la disciplina di cui agli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 201/2022, per l’affidamento in house di prestazioni strumentali è sufficiente dare conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici”;

Visti:

- la Relazione sulla verifica delle condizioni per la gestione delle case di proprietà comunale mediante società in house (allegato 1) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nella quale sono analizzati i presupposti di legittimità e le condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria dell’affidamento, ai sensi dell’art. 14, comma 3;
- lo schema di Contratto di servizio per la gestione del servizio (allegato 2) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nonché l’allegato A allo schema di contratto di servizio, recante gli indicatori di qualità del servizio;

Considerato che dalla relazione tecnico/economica allegata alla presente proposta si evince un risparmio stimato sui costi di gestione rispetto alla diversa modalità di ricorso al mercato oltre ad un incremento dell’efficienza gestionale, oltre a un miglioramento della manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguente valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Considerato che la gestione delle case di proprietà comunale, ERP, di Castellanza, mediante la Castellanza Servizi & Patrimonio S.r.l. ha dato finora risultati soddisfacenti sia sotto il profilo della qualità del servizio che dell’andamento della gestione economica;

Ritenuto corrispondente all’interesse pubblico effettuare la gestione del servizio di gestione delle case ERP mediante affidamento *in house* alla Castellanza Servizi & Patrimonio S.r.l., alle condizioni indicate nell’allegato schema di Contratto di servizio e nei documenti ad esso acclusi, in quanto tale soluzione, risulta idonea a:

- proseguire l’esercizio di un servizio pubblico essenziale, preordinato ad assicurare un’abitazione di livello sufficiente e rendere i costi dell’abitazione accessibili ai cittadini in condizioni economiche sfavorevoli;
- continuare ad offrire agli utenti un alto livello di qualità del servizio, nel rispetto degli obblighi di servizio derivanti dal contratto;

Rilevata la propria competenza a deliberare in base all’art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- il parere tecnico aggiuntivo espresso dal Responsabile del Settore Opere Pubbliche, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- il parere del Revisore Unico espresso in data 23.07.2024 prot. n. 17611 ai sensi dell’art. 239, comma 1, lettera b, del D.Lgs. 267/2000;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e tecnico-contabile previsti dall’art. 49, comma 1 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, espressi, rispettivamente, dal:

- Responsabile del Settore Economico Finanziario;
- Responsabile del Settore Politiche Sociali;

Esperita la votazione palese per alzata di mano, il cui esito viene proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale come di seguito riportato:

presenti: n. 11.

astenuti: n. ==

votanti: n. 11.

favorevoli: n. 10 (Bettoni, Butti, Caldiroli, Colombo Anna Maria, Croci, Giani, Maggioni, Merati, Radaelli Alessio, Borroni);

contrari: n. 1 (Colombo Paolo).

DELIBERA

1. di approvare l'affidamento in house providing del servizio per la gestione del patrimonio abitativo pubblico e di proprietà comunale alla società partecipata "Castellanza Servizi Patrimonio s.r.l." per un periodo di anni 5 a decorrere dall'1/8/2024;
2. di approvare di approvare la Relazione illustrativa sulla scelta della modalità di gestione dei servizi in oggetto e lo schema di contratto di servizio, allegato alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale;
3. di dare mandato al Responsabile dei Servizi Sociali di procedere alla sottoscrizione del contratto di servizio e di adottare tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione al presente provvedimento;
4. di stabilire che il corrispettivo annuo per la gestione del servizio, come dettagliato nel piano economico-finanziario allegato, è determinato in € 294,00.- per unità abitativa, più IVA di Legge, soggetto a revisione annuale sulla base dei parametri ISTAT;
5. di pubblicare gli atti previsti dall'art. 31, comma 2, del D.Lgs. 201/2022 sul sito istituzionale del Comune di Castellanza e di trasmetterli all'Autorità Nazionale Anticorruzione per la pubblicazione nell'apposita sezione del proprio sito.

Successivamente, con distinta e separata votazione, resa in forma palese per alzata di mano, il cui esito viene proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale come di seguito riportato:

presenti: n. 11.

astenuti: n. ==

votanti: n. 11.

favorevoli: n. 10 (Bettoni, Butti, Caldiroli, Colombo Anna Maria, Croci, Giani, Maggioni, Merati, Radaelli Alessio, Borroni).

contrari: n. 1 (Colombo Paolo).

il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, per poter procedere celermente con gli atti conseguenti.

Alle ore 23.12 esce definitivamente dall'aula il consigliere Caldiroli Irene. **Presenti n. 10.**

Allegati:

- 1) Relazione Illustrativa.
- 2) Schema contratto e allegato A allo schema di contratto
- 3) Parere Revisore.



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 del 29/07/2024

OGGETTO: AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP SRL DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE - DAL 01/08/2024 AL 31/07/2029

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Claudio MERATI

IL SEGRETARIO GENERALE

Rosanna TRANCHIDA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP SRL DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE - DAL 01/08/2024 AL 31/07/2029

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 26.07.2024

IL RESPONSABILE

Isabella AIROLDI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Parere di regolarità contabile attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 26.07.2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

Cristina BAGATTI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 del 29/07/2024

OGGETTO:

AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP SRL DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE - DAL 01/08/2024 AL 31/07/2029

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il sottoscritto Responsabile, visti gli atti d'ufficio, attesto che la presente deliberazione:

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ex. art. 134, 4° comma, T.U. D.Lgs. 267/2000;

[] è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ex. art. 134, 3° comma del T.U. D.Lgs. 267/2000;

Addì, venerdì 9 agosto 2024

IL RESPONSABILE

Rodolfo NEBULONI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

RELAZIONE PER L’AFFIDAMENTO CONTRATTO DI SERVIZIO IN HOUSE A CSP s.r.l. DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA’ COMUNALE DALL’ 1/8/2024 AL 31/7/2029.

Premessa

Il Comune di Castellanza ha affidato mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22.11.2013 alla Società Castellanza Servizi S.r.l., tra gli altri, la gestione del servizio di edilizia residenziale pubblica.

In data 9 dicembre 2014 la Società Castellanza Patrimonio Srl veniva fusa per incorporazione nella società Castellanza Servizi Srl, dotata di un nuovo statuto e con modificazione della denominazione sociale in CSP Srl, per esteso Castellanza Servizi & Patrimonio srl.

Con Delibera del C.C. n. 13 del 22.06.2023 è stata prorogato di un anno l’affidamento diretto alla società in house C.S.P. il contratto per la gestione degli immobili SAP dal 01.08.2023 al 31.07.2024.

Motivazione dell’affidamento

Il servizio, oggetto della presente relazione, è privo di rilevanza economica in quanto strutturalmente antieconomico e non remunerativo. La gestione degli immobili SAP è da identificare tra i servizi realizzati *senza scopo di lucro*: i proventi degli affitti sono interamente reinvestiti nella manutenzione degli stessi, e considerati servizi strumentali in quanto non realizzano in via immediata un bisogno sociale, ma si limitano a fornire ad un settore dell’Amministrazione un dato servizio che, solo in via mediata, è funzionale alla realizzazione dell’unità collettiva.

Considerato che:

- L’art. 14, commi 2 e 3 del D.Lgs. 201/2022, secondo cui la procedura di affidamento del servizio deve essere giustificata da una relazione che tenga conto *“delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l’ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l’ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati”*;
- L’art. 17, comma 2 del D.Lgs. 201/2022, secondo cui nel caso di affidamenti in house di importo superiore alle soglie di rilevanza europea in materia di contratti pubblici *“gli enti locali e gli altri enti competenti adottano la deliberazione di affidamento del servizio sulla base di una qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un’efficiente gestione del servizio, illustrando, anche sulla base degli atti e degli indicatori di cui agli articoli 7, 8 e 9, i benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all’impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell’ambiente e accessibilità dei servizi, anche in relazione ai risultati conseguiti in eventuali pregresse gestioni in house”*;



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

- l'art. 7 del d.lgs 36/2023 (codice dei contratti pubblici) che specifica che 1. Le pubbliche amministrazioni organizzano autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'auto-produzione, l'esternalizzazione e la cooperazione nel rispetto della disciplina del codice e del diritto dell'Unione europea. 2. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato. 3. L'affidamento in house di servizi di interesse economico generale di livello locale è disciplinato dal decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 201.

Rilevato che CSP è società in house in quanto:

A) La Società Castellanza Patrimonio e Servizi S.r.l. è interamente partecipata dal Comune di Castellanza, che ne è unico socio. L'art. 11 dello Statuto dispone: "Il socio può trasferire a terzi quote della propria partecipazione in base alle norme di legge vigenti. La cessione di quote a terzi potrà essere effettuata solo in favore di enti pubblici, per il mantenimento del modello "in house".

B) L'art. 2 dello Statuto dispone: "La società è soggetta al vincolo territoriale ed al controllo analogo, a quello che gli Enti locali soci esercitano sui propri servizi attraverso il contratto di servizio, la carta dei servizi ed il Comitato di controllo nelle modalità previste dal presente statuto". Il controllo analogo è disciplinato dagli artt. 21 e 22 dello statuto sociale." L'art. 21 a sua volta disciplina il Comitato per il controllo analogo: "Comitato per il Controllo" e attività relative. Anche ai fini del controllo analogo, la Società è soggetta ai poteri di indirizzo e di vigilanza esercitati da un apposito organo denominato "Comitato per il Controllo", composto da tre membri, nominati o sostituiti dall'assemblea su indicazione del Sindaco di Castellanza che lo presiede. Tale Comitato resta in carica per l'intera durata della consiliatura comunale. Alle riunioni del Comitato partecipa, senza diritto di voto, l'Organo Amministrativo. Il Comitato è convocato a cura dell'Organo Amministrativo. In caso di inerzia del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico è data facoltà al Sindaco di Castellanza di convocare direttamente il Comitato di Controllo. La convocazione è trasmessa via fax o mediante posta elettronica, anche non certificata, agli indirizzi comunicati da ciascun rappresentante comunicati preventivamente alla segreteria. La convocazione deve pervenire almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione. In caso di urgenza la convocazione deve pervenire almeno 48 ore prima della data di convocazione. La convocazione deve contenere: - il luogo e l'orario di svolgimento della riunione; - l'ordine del giorno dei lavori; - l'elenco dei soggetti invitati (ivi compresi eventuali soggetti esterni, ecc.); - ogni altra informazione utile al corretto svolgimento degli incontri. Il Comitato può essere assistito dal personale amministrativo della società, invitato dal Presidente, con compiti di supporto e verbalizzazione e senza diritto di voto. Il Comitato può essere convocato presso i locali di cui dispone la società o la sede comunale. Ai partecipanti alle riunioni del Comitato non è riconosciuto alcun compenso e le decisioni sono prese a maggioranza. Il comitato: a) si riunisce almeno una volta ogni 3 (tre) mesi; b) indirizza e verifica la programmazione delle attività della società; c) emana direttive all'Organo Amministrativo in relazione alla corretta gestione dei contratti di servizio, nonché alle azioni da intraprendere in presenza di fatti ed accadimenti non previsti o straordinari; d) approva l'organigramma e le sue eventuali variazioni; e) verifica il report economico-tecnico trimestrale; f) verifica il budget



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

preventivo annuale ed il Piano industriale triennale di cui all'articolo 9; h) richiede all'Assemblea la rimozione dell'Organo Amministrativo qualora questi non si attenga agli indirizzi impartiti dal comitato; g) effettua un monitoraggio e controllo dell'attività della società. Al fine di garantire un congruo monitoraggio e controllo dell'attività della società, l'Organo Amministrativo provvederà a trasmettere al Comitato di controllo: a) entro la fine del mese di novembre di ciascun anno, la proposta di budget preventivo annuale ed il Piano industriale triennale di cui all'articolo 9. Tali documenti saranno illustrati dall'Organo Amministrativo e successivamente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione; b) entro il 30 settembre di ogni anno una relazione illustrativa sullo stato patrimoniale e il conto economico della società relativi ai primi sei mesi di esercizio, correlato di una relazione sull'andamento della società e sullo stato d'avanzamento degli investimenti programmati, sugli atti e sui contratti aziendali, sulle assunzioni, sui trasferimenti, sulle promozioni del personale; c) entro trenta giorni dall'approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio, ai fini di una sua presa d'atto. Il Comitato controlla e sovrintende all'attività dell'Organo Amministrativo di modo che essa rispetti gli indirizzi ricevuti dall'Assemblea dei soci. Il Comitato effettua il monitoraggio dell'andamento della società attraverso l'accesso agli atti di gestione con il solo preavviso di 48 (quarantotto) ore. Ulteriori funzioni e attività saranno determinate dall'assemblea dei soci. L'art. 22 stabilisce in cosa consiste l'attività di controllo analogo: La società "C.S.P. srl" è soggetta ai meccanismi propri del controllo analogo a quello che i soci esercitano sui propri servizi, come previsto dalla legge. Detto controllo viene esercitato dai soci in modo contestuale, preventivo e successivo attraverso le forme e le modalità che seguono: a) mediante le maggioranze qualificate previste dall'art. 15 del presente statuto per l'Assemblea dei soci per le decisioni strategiche più importanti nell'amministrazione della società; b) mediante le autorizzazioni dell'Assemblea dei soci al compimento di atti di competenza dell'Organo Amministrativo previste all'articolo 13 lett. d) e i) del presente Statuto; c) per mezzo dell'organismo denominato "Comitato per il Controllo", disciplinato all'art. 21 del presente Statuto, il quale rappresenta la sede d'informazione, consultazione, e discussione circa l'andamento generale dell'amministrazione della società, di analisi e approvazione preventiva, di formulazione di pareri preliminari sulle deliberazioni, sugli atti e sugli argomenti di competenza dell'Assemblea dei soci, nonché di verifica dello stato di attuazione degli obiettivi risultanti dagli atti programmatici approvati o autorizzati dall'Assemblea dei soci.

a) Vantaggi strategici: innanzitutto il Comune di Castellanza, si avvale della propria società in house, su cui esercita il controllo analogo, per lo svolgimento di tutti i compiti e servizi strumentali alle finalità proprie dell'edilizia residenziale comunale, senza gravare sugli uffici del Comune, affinché gli stessi possano occuparsi di funzioni più strategiche; in secondo luogo, la concentrazione presso CSP di tutti i compiti e servizi attinenti l'edilizia residenziale comunale consente di evitare la frammentazione delle responsabilità e le conseguenti difficoltà di raccordo tra strutture con competenze parziali, consentendo invece l'unitarietà e completezza delle informazioni e l'omogeneità delle iniziative da assumere per una gestione efficiente dei servizi affidati a CSP.

Tali vantaggi vengono amplificati dalla previsione della legge Regione Lombardia n.16/2016 che disciplina i servizi abitativi promuovendo la collaborazione fra gli enti locali per la realizzazione di un'offerta abitativa pubblica e sociale in ambito sovracomunale. L'ambito sovracomunale individuato dalla normativa coincide con l'ambito territoriale del piano di zona di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3. In considerazione delle caratteristiche dimensionali dei comuni partecipanti, l'intervento di CSP – Società peraltro in house – consente una proficua organizzazione strategica senza gravare sulle risorse dell'ente capofila che, in caso di gestione diretta, sarebbero oltremodo sollecitate.

b) Vantaggi relativi alla celerità: lo stretto rapporto tra il Comune di Castellanza e CSP, partecipata esclusivamente dal Comune di Castellanza e soggetta al controllo analogo di quest'ultimo, consente innanzitutto celerità di trasmissione degli indirizzi e delle informazioni dal Comune a CPS per la migliore gestione dei servizi



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

abitativi. Inoltre l'accorpamento in capo a CPS di tutti i compiti e servizi attinenti all'edilizia residenziale pubblica facilita la migliore efficienza, anche sotto il profilo della celerità, delle decisioni da assumere, delle iniziative da intraprendere, degli atti e delle operazioni da porre in essere. Anche tale considerazione acquista ulteriore valore se calata nel contesto dell'Agenzia dell'abitare.

c) Vantaggi economici: fermo restando che CSP provvede alla parziale esternalizzazione di attività di propria competenza (ad es. le manutenzioni) nel rispetto del codice dei contratti pubblici a garanzia dell'economicità degli interventi, i compiti e i servizi di carattere amministrativo sono remunerati al costo con la sola maggiorazione dei costi generali attribuiti ai singoli centri di costo tramite contabilità analitica per compensare i costi organizzativi della Società. Una verifica compiuta dal settore Servizi sociali del comune di Castellanza, finalizzata al rinnovo della convenzione tra comuni ed enti capofila nello scorso autunno 2023, ha evidenziato notevole risparmio economico rispetto al benchmark di mercato.

Inoltre, la possibilità di fornire congiuntamente i servizi di manutenzione anche agli altri comuni consente sia di conseguire maggior economie di scala, sia di ottimizzare anche l'organizzazione dell'offerta abitativa, ben coordinata con la valutazione tecnica relativa alla consistenza degli immobili gestiti.

Oggetto dell'affidamento

Il Comune di Castellanza, attraverso la società che sarà di ciò incaricata, ha come obiettivo di organizzare la gestione del patrimonio abitativo pubblico e di proprietà comunale (come da allegato del contratto), con le caratteristiche del servizio pubblico e universale.

In sintesi, costituiscono oggetto della proposta di affidamento secondo la formula dell'*in house providing*, la gestione e la manutenzione delle unità immobiliari costituenti il patrimonio abitativo pubblico e di proprietà del medesimo Comune, i cui dati identificativi sono riportati nell'elenco allegato (Allegato A), del contratto che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Sono comprese nel contratto le lavorazioni riparative e conservative degli immobili e in genere quelle lavorazioni che possono essere svolte direttamente dal personale di C.S.P. s.r.l.

In sintesi si rubricano le attività necessarie per la gestione amministrativa e di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Rilevazione anagrafe dell'utenza e determinazione canoni degli alloggi
- Bollettazione, riscossione e rendicontazione canoni senza l'obbligo del non riscosso
- Recupero delle morosità e procedura di sfratto
- Gestione servizi reversibili (addebitabili agli inquilini)
- Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e restauro conservativo a carico della proprietà
- Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni dei locali adibiti ad autorimessa
- Consegna e riconsegna alloggi di risulta
- Manutenzione straordinaria urgente degli alloggi derivante da eventi eccezionali



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

- Reperibilità h 24 compresi sabato e domenica per interventi urgenti manutenzione alloggi
- Verifica documentazione anagrafica per l'assegnazione, predisposizione contratti di locazione e relativi regolamenti
- Stipula e voltura dei contratti di locazione ed eventuale registrazione
- Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni dei locali adibiti ad autorimessa
- Ricevimento domande compilazione graduatorie e procedura per assegnazione alloggi a nuclei familiari

Per quanto riguarda il mantenimento della funzionalità, il criterio guida è quello di passare da interventi manutentivi su richiesta (riparazione di guasti) alla manutenzione programmata, che comprende l'analisi dei cicli di obsolescenza delle diverse componenti e la definizione di programmi di manutenzione che ottimizzino il rapporto tra risorse impegnate, livello di funzionalità dell'immobile, livello di soddisfacimento dell'utenza, livello degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale e definiti nell'ambito della programmazione.

Fermo quanto diffusamente previsto per la gestione del patrimonio abitativo pubblico, il canone di locazione degli alloggi S.A.P. sarà diretto a garantire la copertura di tutti i costi di gestione e di manutenzione ordinaria.

C.S.P. s.r.l. garantisce la presenza continua nella struttura organizzativa di tecnici dedicati a disposizione dell'amministrazione per un sempre miglior servizio, un controllo puntuale dei lavori eseguiti, un'esecuzione di lavori accessori che si presentano all'occorrenza senza attività burocratiche complesse, con l'obiettivo del "lavoro completo".

C.S.P. s.r.l. garantisce un confronto continuo con la struttura tecnica comunale mediante sopralluoghi congiunti, modalità di verifica dei risultati conseguiti attraverso relazioni di intervento e relazioni periodiche sull'andamento dell'attività svolte, modalità di verifica dei risultati conseguiti, obiettivi specifici assegnati.

La società si impegna a svolgere i servizi affidati secondo corretti criteri tecnici e rigorosi criteri di economicità della gestione nel pieno rispetto delle normative di settore e secondo principi di efficienza ed efficacia, adottando a tal fine le misure idonee al raggiungimento di tali obiettivi ed adottando specifici livelli standard di qualità.

La tariffa all'utenza e i benefici economici della operazione

La tariffa all'utenza è vincolata all'applicazione della L.R. 16/2016.

Si ritiene che la modalità consolidata negli anni ha prodotto un modello operativo efficace per la condivisione e il monitoraggio delle problematiche relative alla gestione del patrimonio pubblico.

Gli incontri periodici, calendarizzati con l'ente gestore, permettono di monitorare la situazione abitativa territoriale attraverso la gestione delle misure abitative con il coinvolgimento degli attori coinvolti nell'edilizia privata, mentre il controllo periodico delle morosità e la fruizione del fondo di solidarietà, consentono di vigilare sull'edilizia pubblica.

Il canone di locazione degli alloggi S.A.P. sarà interamente utilizzato a garantire la copertura dei costi di gestione e di manutenzione ordinaria.



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

Nel corso degli anni la società ha dimostrato i presupposti per definire programmi di manutenzione che ottimizzino il rapporto tra risorse impegnate, livello di funzionalità dell'immobile, livello di soddisfacimento dell'utenza, livello degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale e definiti nell'ambito della programmazione.

CSP srl garantisce la presenza continua della struttura organizzativa di tecnici capaci di interagire con il personale tecnico comunale e offrire una risposta tempestiva e qualitativamente valida nell'esecuzione dei lavori.

Il confronto con la struttura tecnica comunale garantisce un controllo sull'efficacia e l'efficienza dei lavori non solo da un punto di vista manutentivo, attraverso attività svolte congiuntamente che permettono di verificare costantemente i risultati conseguiti e il raggiungimento degli obiettivi assegnati.

Obblighi di servizio pubblico

Il gestore dovrà obbligarsi ad effettuare tutte le attività relative di gestione amministrativa e manutentiva del patrimonio abitativo pubblico, come sopra delineate e meglio descritte negli allegati A).

Il Comune di Castellanza, dopo aver valutato ed apprezzato gli interessi pubblici sottesi, ha ritenuto di imporre sul proprio territorio degli obblighi specifici, individuando i seguenti obblighi di servizio pubblico e universale che la società C.S.P. s.r.l. assicurerà attraverso alti standard quantitativi e qualitativi:

Universalità: il servizio è garantito sugli immobili comunali e su quelli appartenenti al patrimonio della società ai medesimi standard qualitativi.

Continuità: non è prevista alcuna interruzione di servizio al momento dell'entrata in vigore del contratto; disponibilità immediata di tutti i mezzi tecnici-operativi e organizzativi per assicurare la gestione del servizio a partire dalla data di inizio dell'affidamento; continuità del servizio durante tutto l'anno; continuità e regolarità dei servizi avvalendosi di una struttura organizzativa che consente di monitorare lo svolgimento regolare delle azioni programmate.

Qualità: più alto standard nello svolgimento dei servizi con l'introduzione di prestazioni aggiuntive e modalità di realizzazione dei servizi più adeguate alle esigenze del Comune con obiettivi specifici e verifiche periodiche. La società persegue l'obiettivo del progressivo, continuo miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia del servizio, adottando le soluzioni tecnologiche, organizzative e procedurali più funzionali allo scopo.

Economicità: maggiore livello di servizio, grazie ad un controllo più incisivo e penetrante sull'andamento del servizio e sul rispetto dei livelli prestazionali senza integrare la previsione economica complessiva e quindi con un costo medio più basso.

Accessibilità e fruibilità: mantenimento della fruizione senza discontinuità ed incremento della accessibilità degli immobili.

Monitoraggio e controllo: gli uffici preposti dell'Ente effettuano un controllo diretto sullo svolgimento del servizio, verificano il rispetto degli obblighi contrattuali attraverso la verifica della reportistica e monitorano il grado di soddisfazione da parte dell'utenza attraverso le segnalazioni.

Rappresentanza e partecipazione attiva: possibilità di segnalare disservizi e criticità e di fare osservazioni sui servizi che



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

gli vengono forniti, produrre memorie e documenti, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio. La società si impegna a dare riscontro alle segnalazioni dell'ente garantendo risposte chiare e tempestive. Le eventuali valutazioni saranno utilizzate per la verifica periodica della qualità del servizio.

Trasparenza e informazione completa: sottoscrizione di un contratto di servizio dove sono specificati tutti i servizi in modo puntuale e chiaro; libero accesso agli atti aziendali, nel rispetto della normativa vigente. Per gli aspetti relazionali, garantisce l'identificabilità del personale e dei relativi responsabili dei vari settori.

Sostenibilità ambientale e riduzione degli impatti: rispetto delle prescrizioni legislative ed autorizzative, scelta di materiali, di lavorazioni e tecnologie non inquinanti che garantiscono la sicurezza e la tutela della salute del cittadino. Nonché, dell'esecuzione del servizio con il criterio della massima riduzione dell'impatto ambientale.

Con riguardo agli obblighi di servizio pubblico, può affermarsi che la ratio sottesa agli stessi va ricercata nella necessità di garantire l'equilibrio tra il mercato e la regolamentazione, tra la concorrenza e l'interesse generale, garantendo che i servizi di interesse economico generale siano prestati in modo ininterrotto (con continuità), su tutto il territorio interessato (universalità).

Gli obblighi di servizio pubblico sono quegli obblighi che l'impresa non assumerebbe o non assumerebbe nella stessa misura, né alle stesse condizioni se considerasse esclusivamente il proprio interesse commerciale mentre la società dovrà garantire:

obblighi di esercizio (continuità, capacità, regolarità del servizio) nel rispetto di quanto concordato con il Comune; *obbligo del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario* attraverso la riscossione dei canoni e il trasferimento a titolo di coperture delle spese degli inquilini non paganti.

Inoltre, lo svolgimento del servizio che l'affidatario in house dovrà effettuare, senza soluzione di continuità, contempla anche le seguenti attività ritenute essenziali per monitorare, raggiungere e mantenere gli standard qualitativi del servizio:

le prestazioni, meglio dettagliate nella proposta di contratto, saranno rese a cura di C.S.P. s.r.l. e rendicontate periodicamente al Comune, rispettando gli obiettivi specifici per le varie attività;

l'impegno ad individuare, oltre alle risorse assegnate dal comune, altri possibili canali di finanziamento, quali fondi stanziati da Regione o Stato al fine dell'attuazione di interventi di valorizzazione del patrimonio S.A.P;

l'istituzione della carta dei servizi al fine di monitorare gli indicatori del raggiungimento di obiettivi di soddisfazione dell'utente.

L'affidamento in gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà comunale alla Castellanza servizi s.r.l. comporta il diritto in capo al gestore di riscuotere i proventi derivanti dai canoni di locazione del suddetto patrimonio, nonché il trasferimento in capo al medesimo degli oneri e dei costi connessi alla relativa gestione e manutenzione.

Motivazione economico – finanziaria della scelta

La sussistenza dei requisiti per l'affidamento in house del servizio di gestione del patrimonio abitativo pubblico in favore di Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l. (c.s.p. srl)



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

C.S.P. s.r.l. è una società interamente pubblica partecipata al 100% dal Comune di Castellanza.

C.S.P. s.r.l. ha tra l'oggetto statutario la "*gestione di servizi pubblici locali ed attività complementari strumentali all'ente o agli enti partecipanti o allo svolgimento delle loro funzioni*", ciò anche attraverso la gestione del patrimonio abitativo pubblico.

Fatta salva la valutazione tecnico-economica circa la vantaggiosità della gestione fatta da C.S.P. s.r.l., si evidenzia che la struttura e l'organizzazione aziendale di C.S.P. s.r.l. risultano improntate al rispetto dei requisiti stabiliti dalla vigente normativa in tema di affidamento *in house*, funzionali ad assicurare la tutela degli interessi degli enti soci e tali da legittimare l'affidamento secondo il modello dell'*in house providing*.

Destinazione prevalente dell'attività

Come stabilito dalla citata normativa di riferimento, a termini dello Statuto di Castellanza Servizi e Patrimonio (C.S.P. srl) s.r.l. all'art.5 "*la società è attiva nell'esercizio dei servizi pubblici locali e/o di interesse generale e può svolgere, nei limiti e nel rispetto di tutta la normativa vigente qualsiasi attività complementare all'oggetto statutario, nonché le opere e gli impianti ad esso connesso da comma1 a comma14.*

La complessiva congruità economica della gestione assicurata da Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l. e i benefici per la collettività della forma di gestione prescelta

La possibilità di procedere ad un affidamento *in house* è anzitutto rintracciabile dall'art. 7 del d.lgs 36/2023, il nuovo Codice dei Contratti Pubblici, (Principio di auto-organizzazione amministrativa) secondo il quale:

Le pubbliche amministrazioni organizzano autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'auto-produzione, l'esternalizzazione e la cooperazione nel rispetto della disciplina del codice e del diritto dell'Unione europea.

Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato.

In conclusione, all'amministrazione interessata alla scelta del modello gestionale da praticare è rimessa una valutazione unitaria e complessa, finalizzata a sintetizzare una molteplicità di dati entro il quadro unificante dei vantaggi insiti nell'affidamento *in house*.

Ai fini della verifica della congruità economica dell'affidamento diretto *in house* a C.S.P. s.r.l. derivanti da tale forma di gestione, si è tenuto conto di alcuni dati e indici qualitativi ed economici di seguito illustrati.



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

Il primo elemento da prendere in considerazione in tal senso è legato alla *valutazione di convenienza economica* dell'affidamento, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, in quanto viene traslato il rischio operativo alla società.

La valutazione della congruità del servizio di gestione del patrimonio abitativo comunale SAP è stata condotta assumendo come termine di confronto le richieste di preventivo inoltrate alle due società più accreditate territorialmente e nello specifico ad *ALER* e *PROGEL*.

Entrambe hanno proposto costi di gestione superiori a quelli attualmente richiesti da CSP.

<i>Società</i>	<i>Costo unità abitativa per la gestione delle attività amministrative e manutenzione</i>
CSP	€ 294,00 IVA esclusa
ALER	€ 350,00 IVA esclusa
PROGEL	€ 303,00 IVA esclusa

Si rileva inoltre che la manutenzione degli immobili non rientra tra le categorie merceologiche (DPCM 24 dicembre 2015) per le quali sussiste anche per gli Enti Locali l'obbligo del ricorso per gli affidamenti ai Soggetti Aggregatori e che per il servizio di manutenzione immobili non risultano attive convenzioni Consip.

Dall'analisi dei dati economici presenti nella documentazione costituente la proposta di Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l. risulta che rispetto ad una gestione affidata a terzi, come emerge di seguito dalla ricognizione condotta, la gestione in house garantisce un livello prestazionale elevato che sfrutta le economie di scale della gestione più ampia della società e la capacità di assorbire parte della morosità degli inquilini, cosa che nessun operatore è disposto ad accettare.

La convenienza del presente contratto non si misura unicamente in termini puramente economici, ma in termini generali di gestione. Si ravvisa, infatti, una forte economia nella gestione dei servizi di tutte le fasi amministrative, gestionali, tecniche e contabili con un sicuro rafforzamento delle disponibilità di tempo interne all'ente e una gestione, facilmente controllabile, conforme alle normative vigenti e con impostazioni riferite alla qualità, molto importanti per mappare e monitorare le attività svolte dalla società in house.

A livello economico, inoltre ne costituisce garanzia il preciso riferimento a prezari di cui al contratto di servizio già affidato circa la manutenzione degli immobili dell'ente e alla percentuale media di ribasso che è stata offerta dalla Società in House e applicata per tutta la durata del contratto e sugli eventuali nuovi prezzi, comportando una convenienza economica effettiva, misurabile e in grado, altresì, di creare efficienza gestionale.

La società, così come il Comune, si impegna ad individuare altri possibili canali di finanziamento; in caso di carenza di risorse è fatto obbligo al medesimo di richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'utilizzo di ulteriori somme rispetto a quelle fissate in sede di programmazione.

I risultati della gestione precedente del medesimo servizio con la società C.S.P.s.r.l. consentono di assicurare l'amministrazione in merito alla:



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

- regolare esecuzione delle prestazioni - non ci sono state contestazioni;
- pronta disponibilità ad intervenire in situazione di emergenza - grazie alla presenza di operai specializzati già a disposizione su altri contratti con la società partecipata.
- disponibilità ad intervenire anche quando le risorse relative ai canoni incassati per il finanziamento degli interventi manutentivi non hanno raggiunto la percentuale di realizzazione attesa;

Tutto ciò senza oneri aggiuntivi, grazie anche alle economie di scala, e a beneficio della finanza pubblica, della qualità del servizio percepito a beneficio dell'immagine dell'ente.

Peraltro, l'amministrazione controllante esercita un pregnante potere di direzione, di coordinamento e di supervisione dell'attività della società controllata, che non possiede alcuna autonomia decisionale in relazione ai più importanti atti di gestione e che si configura come un'ipotesi di terzietà formale, ma non sostanziale.

Con riguardo ai benefici per la collettività, si evidenzia che il servizio in parola è di fondamentale importanza e di forte impatto: la cura e la tutela del patrimonio abitativo pubblico, oltre alla gestione amministrativa, sono elementi essenziali dello svolgimento delle funzioni comunali.

Vi è quindi l'esigenza che le attività in oggetto siano gestite in maniera adeguata, nell'ottica di una regolarità nella gestione amministrativa del patrimonio pubblico abitativo, negli interventi di manutenzione in grado di ridurre i costi, garantendo un adeguato livello di rapporto costi/benefici per mantenere un decoro estetico e funzionale determinanti per il miglioramento della qualità dei complessi abitativi e per la valorizzazione dell'ambito urbano.

La gestione così strutturata consentirà un'efficace ed efficiente presenza operativa permettendo di garantire il mantenimento in buone condizioni del patrimonio pubblico abitativo.

Pertanto, si ritiene che sussistano ampiamente le ragioni richieste dalla normativa vigente per l'affidamento del servizio sopra descritto secondo il modello in house providing.

Ciò anche in ragione del fatto che:

-l'Amministrazione ritiene preferibile, in continuità con gli esercizi precedenti, procedere all'affidamento diretto del servizio tramite ricorso a società partecipata a capitale interamente pubblico, operante secondo il modello dell'in house providing. Il ricorso all'affidamento in house diretto consente al Comune di Castellanza di disporre di una soluzione efficace in grado di combinare in modo equilibrato il trasferimento delle responsabilità operative in capo ad un soggetto terzo, con il mantenimento in capo all'ente dello stretto controllo di un servizio altamente strategico per l'Amministrazione, nella specie sussistono i requisiti comunitari per l'affidamento in house in quanto;

- o il modello in house providing consente di effettuare sui servizi un maggior controllo, più incisivo e penetrante alla luce del controllo analogo;
- o la società risulta essere in possesso di una serie di caratteristiche ed esperienze acquisite mediante lo svolgimento di analoghi servizi richiesti dal precedente contratto di servizio, di durata superiore ai quindici anni, che hanno garantito una corretta e conveniente esecuzione di un servizio di qualità;
- o la società ha sempre conseguito bilanci in utile;



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

- la società presenta una situazione economica e patrimoniale solida che consente l'autosufficienza gestionale;
- la società è oggi perfettamente in grado di svolgere il servizio da affidare in concessione, sia sotto il profilo del know how che delle attrezzature, conoscenza degli inquilini e del tessuto sociale ecc.

Tale attività è stata favorita dalle proficue sinergie, generate dalla gestione di servizi, che si sono spontaneamente create fra le unità organizzative della società: ciò, inoltre, comporta un contenimento dei costi derivante dall'ottimizzazione di impiego del personale derivante dall'integrazione dei servizi sopracitati, che non si otterrebbe tramite ricorso al mercato.

In via generale depone poi a favore della scelta di una forma di gestione in house la possibilità per le amministrazioni pubbliche di conseguire alcuni rilevanti vantaggi rispetto a forme di gestione esternalizzata, quali in particolare:

- la titolarità pubblica della gestione effettiva del servizio, seppur espletata secondo metodi imprenditoriali che assicurino le condizioni di economicità, efficacia ed efficienza, con conseguente attribuzione al sistema pubblico, nell'interesse della collettività, di tutte le decisioni afferenti alla concreta attività gestionale del servizio,

- l'assenza di scopi di lucro in capo alla società in house, che non opera con lo scopo di distribuire i profitti tra i soci, ma con l'obiettivo primario di prestare un servizio alla collettività ed ai Comuni al miglior rapporto qualità/prezzo, pur nel mantenimento nel tempo dell'equilibrio economico e finanziario;

- i maggiori e più rapidi margini di intervento disponibili per l'ente affidante nei confronti di un gestore in house, rispetto ad un operatore privato, qualora emergessero criticità nella gestione del servizio;

-la possibilità per le amministrazioni pubbliche di attuare, attraverso le forme di esercizio del controllo analogo, un pregnante monitoraggio sulla gestione complessiva della società in house, che rende più efficace anche l'attività di controllo del servizio e del relativo contratto di gestione;

-la fisiologica tendenza delle società in house, in quanto assoggettate al controllo analogo da parte degli Enti affidanti, a pervenire a composizioni bonarie delle possibili controversie e

nell'applicazione del contratto di servizio, prevenendo costosi e defatiganti contenziosi che più frequentemente possono insorgere con affidatari privati;

-il contenimento dei costi e dei tempi necessari per l'affidamento del servizio rispetto alle procedure di gara per la selezione di un'impresa affidataria.

In quest'ottica, anche considerati i costi da sostenere per l'esperimento di una procedura di gara, l'esternalizzazione del servizio a soggetti selezionati con l'evidenza pubblica sarebbe verosimilmente meno idonea a consentire di realizzare un ottimale impiego delle risorse pubbliche.

Inoltre, il ricorso al mercato non consentirebbe di conseguire i vantaggi intrinsecamente connessi all'affidamento della gestione secondo il modello *in house*, ovvero, in particolare:

-beneficiare di un servizio svolto da un soggetto estraneo alla logica del profitto, bensì teso all'erogazione di un servizio



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

efficace e di qualità nell'ottica di imprimere una forte connotazione pubblica e sociale alla gestione del servizio;

-garantire al Comune un controllo più incisivo e penetrante sull'andamento del servizio e sul rispetto dei livelli prestazionali, tenuto conto delle esigenze;

-poter contare su un affidatario dotato di dimostrata esperienza nella gestione del servizio;

-trasparenza nei rapporti con i soggetti coinvolti: com'è stato accennato le aziende pubbliche, per loro natura, non devono tendere esclusivamente alla massimizzazione del profitto, ma anche alla massimizzazione dell'utilità per i cittadini-utenti e il soddisfacimento dei bisogni della collettività. Questo presupposto risulta di centrale importanza nel momento in cui l'Amministrazione decide di affidare ad un soggetto terzo la gestione di un servizio di gestione e manutenzione quale quello in oggetto che riguarda il patrimonio abitativo pubblico. E' evidente che tale attività, rivolta a soggetti privati, risulterà più trasparente e priva di rischi se effettuata da un soggetto pubblico la cui cultura organizzativa volge al rispetto della cosa pubblica. Inoltre, la competenza e la professionalità acquisita, come già esplicitato, unita sia all'assenza di una logica votata al solo profitto, sia al rapporto instauratosi con la cittadinanza, consolidano un'immagine dell'operatore della società *in house* come parte della pubblica amministrazione e quindi sintomo di trasparenza nei confronti dei cittadini.

-Flessibilità rispetto alle interazioni con gli utilizzatori degli immobili: sempre sotto il profilo organizzativo legato al modello di regolamentazione adottato si evidenzia come la gestione del servizio coinvolge sia la gestione che la manutenzione degli immobili relativi al patrimonio abitativo pubblico, per i quali è necessario un costante confronto anche per evidenziare casi particolari o esigenze specifiche. Un simile modello gestionale così flessibile, risulterebbe probabilmente di difficile applicabilità con il coinvolgimento di un soggetto terzo privato titolare della gestione, che sarebbe portatore di un proprio specifico interesse volto alla massimizzazione dell'utile di gestione che, in molti casi, potrebbe risultare in opposizione agli interessi espressi sia del Comune che degli inquilini spesso rientranti in una situazione di disagio economico.

-Semplicità ed efficienza dei processi decisionali: dal punto di vista della *governance*, la società a totale partecipazione pubblica garantisce semplicità ed immediatezza di regole decisionali, per effetto di quel rapporto di delegazione interorganica che è presupposto essenziale del controllo analogo. In tale contesto l'Amministrazione, che è la sola responsabile delle scelte agli occhi della collettività amministrata, conserva maggiore autonomia decisionale e può garantire tempi di risoluzione delle problematiche più immediati e certi rispetto ad un modello in cui risultasse necessario un confronto negoziale con un terzo soggetto gestore. Tale assetto appare certamente preferibile, dal punto di vista della *governance*, al ben più complesso equilibrio che si deve realizzare nell'ambito della società mista con socio operatore e dell'altrettanto complesso meccanismo di sola programmazione e controllo, da parte del soggetto pubblico, sull'affidatario individuato con gara (alternativa all'affidamento alla società *in house* ed alla società mista), a mezzo del contratto di servizio, che presenta indubbe difficoltà di verifica su attività specialistiche svolte totalmente da parte di terzi.

Si rileva inoltre che C.S.P. s.r.l. ha dimostrato, negli anni di gestione dei servizi assegnati, flessibilità, rapidità, attenzione ai bisogni dell'utenza nell'erogazione dei servizi di gestione del patrimonio abitativo pubblico.

Valutate, dunque, positivamente nel loro complesso la convenienza e congruità delle condizioni economiche riferite all'esecuzione dei servizi in argomento, la qualità e gli standard prestazionali del servizio, si ritiene che la gestione da parte di Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l., mediante l'affidamento diretto secondo il modello dell'*in house*



CITTÀ DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

providing, del servizio di manutenzione del patrimonio abitativo pubblico, risulti maggiormente rispondente agli obiettivi posti dall'Amministrazione comunale e congrua sotto il profilo economico.

Pertanto il valore stimato dell'affidamento per il periodo dal 01/08/2024 al 31/07/2029, è di € 529.200,00 più IVA di Legge.

Infine, la verifica della sostenibilità è stata condotta verificando l'efficienza della Società, in termini di rapporto tra i risultati raggiunti ed i costi complessivi sostenuti dal Comune di Castellanza in relazione allo svolgimento dei servizi di cui la stessa Società risulta affidataria.

La ricognizione delle caratteristiche della società unitamente all'analisi storica dell'impiego ottimale dei proventi (canoni affitti) a fronte delle prestazioni rese per il servizio erogato dalla stessa a favore del Comune di Castellanza, fanno emergere come il ricorso all'affidamento della gestione del patrimonio abitativo pubblico alla società Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l. rappresenti la soluzione complessivamente più conveniente per l'Amministrazione.

Dal punto di vista operativo, si rileva che, ad oggi, le condizioni pattuite nel contratto sono sempre state svolte puntualmente, senza criticità rispetto alle aspettative dell'Amministrazione e della collettività, tenuto anche debito conto che la società è stata in grado di assorbire all'interno del bilancio la morosità di diversi inquilini. Anche l'analisi condotta sui costi di servizio ha dimostrato come l'attività svolta si attesti entro i valori medi regionali oltre al fatto che l'attività manutentiva viene svolta in economia.

Le motivazioni sopra richiamate sostengono la scelta di proseguire nel rapporto con la società partecipata, senza ricorrere a soluzioni di mercato. L'amministrazione comunale, per mezzo dei propri uffici e grazie agli strumenti del controllo analogo previsti dal modello in house providing perseguito, sarà in ogni caso in grado di mantenere un costante presidio sulle condizioni di economicità del servizio, valutandone la sostenibilità nel tempo rispetto a nuove alternative gestionali

CONTRATTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI
PROPRIETA' COMUNALE

TRA

Il **COMUNE DI CASTELLANZA**, con sede a Castellanza (VA), Viale Rimembranze n. 4, C.F. 00252280128, rappresentato dal _____, nella sua qualità di _____, che interviene al presente atto, non in nome proprio, ma in forza di _____;

E

la società **CASTELLANZA SERVIZI E PATRIMONIO S.R.L.**, costituita ai sensi dell'art. 17, comma 51, Legge n. 127/1997, con sede a Castellanza (VA), _____, C.F. 02545140127, rappresentata dal _____, nella sua qualità di _____.

Premesso che

- con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 20.12.2024 avente ad oggetto la “REVISIONE PERIODICA DELLE SOCIETA’ PARTECIPATE AL 31.12.2022” ex art. 20 del d.lgs. n. 175/2016 è stato stabilito di mantenere la partecipazione totalitaria del Comune in Castellanza Servizi & Patrimonio srl in quanto la stessa svolge attività strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali dell’Ente, e con tipo di controllo diretto *in house*;
- che con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 59 del 20.12.2023 avente ad oggetto “RICOGNIZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI LOCALI A RILEVANZA ECONOMICA: APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI CUI ALL’ART. 30 DEL D.LGS 201/2022” che non rileva e non ricomprende tra i servizi a rilevanza economica il servizio di gestione degli immobili comunali di edilizia residenziale pubblica (cfr. pag. 11 Relazione sulla ricognizione dei servizi pubblici locali a rilevanza economica ex art. 30 del D. Lgs. 201/2022);
- Castellanza Servizi Patrimonio srl . è una società partecipata in misura totalitaria dal Comune di Castellanza, istituzionalmente deputata alla gestione di servizi pubblici locali ed attività complementari strumentali all’ente o agli enti partecipanti o allo svolgimento delle loro funzioni, ciò anche attraverso la gestione del patrimonio abitativo pubblico e privato;
- Il modello gestionale è in linea con gli indirizzi programmatici del Comune, nella misura in cui integra un progressivo miglioramento nella gestione patrimonio dell’ente, garantendo la massima efficacia, efficienza ed economicità dei servizi medesimi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22/11/2013 è stato disposto l’affidamento in house del servizio per la gestione del patrimonio abitativo pubblico e di proprietà comunale.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto di servizio le Parti come sopra rappresentate stipulano quanto in appresso.

Articolo 1

OGGETTO

Il Comune di Castellanza, nei limiti e nelle condizioni di cui alle successive pattuizioni, conferisce al SOGGETTO GESTORE che accetta, il mandato per la gestione degli alloggi comunali, relative autorimesse, spazi e locali di cui al seguente punto 12.

Con il presente atto vengono affidati al SOGGETTO GESTORE i seguenti servizi:

1. rilevazione dell'anagrafe dell'utenza e determinazione dei canoni;
2. bollettazione, riscossione e rendicontazione canoni;
3. recupero morosità ed attivazione di eventuali procedure di sfratto;
4. gestione servizi reversibili (addebitabili agli inquilini);
5. attività relative ad occupazioni senza titolo, annullamento e decadenza dall'assegnazione;
6. manutenzione ordinaria e straordinaria (nei termini, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 4, punto 6 del presente allegato) a carico della proprietà e manutenzione a carico dell'assegnatario;
7. aggiornamento, riscossione e rendicontazione canoni di locazione dei locali adibiti ad autorimessa non di pertinenza dell'alloggio;
8. consegna e riconsegna degli alloggi di risulta;
9. manutenzione straordinaria urgente derivante da eventi eccezionali;
10. verifica documentazione anagrafica per l'assegnazione e/o predisposizione dei contratti di locazione e dei relativi regolamenti;
11. stipula e voltura dei contratti di locazione ed eventuale registrazione;
12. aggiornamento, riscossione e rendicontazione canoni degli spazi e/o locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione non di pertinenza dell'alloggio, collocati negli stabili elencati nel citato contratto di servizio sottoscritto il 28.3.2001 n. 1650/71 di repertorio;
13. assistenza ricevimento domande, compilazione graduatorie e procedura per assegnazione alloggi a nuclei familiari.

Il SOGGETTO GESTORE assume la gestione degli alloggi di proprietà comunale e degli spazi e/o locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione non di pertinenza dell'alloggio, collocati negli stabili di cui all'allegato elenco, nello stato di fatto e consistenza in cui si trovano alla data di stipula del presente contratto di servizio.

Il SOGGETTO GESTORE segnala al COMUNE eventuali vizi e/o inconvenienti, che riscontra nell'espletamento dei servizi affidati.

Il Comune si riserva, inoltre, la facoltà di affidare al SOGGETTO GESTORE alle medesime condizioni e norme di cui al presente contratto di servizio, anche altri immobili della tipologia di cui al comma 1 che pervengano nella sua disponibilità patrimoniale.

Parimenti, il Comune si riserva di escludere (provvisoriamente o definitivamente) dalla gestione di cui al presente contratto di servizio unità locali precedentemente affidate e non assegnate od utilizzate, previa comunicazione scritta con preavviso di almeno 30 giorni.

Articolo 2

COMPITI DEL COMUNE

Per gli alloggi e gli altri locali oggetto del presente contratto di servizio, spetta al COMUNE il diritto di assegnazione, annullamento e revoca degli stessi, di disporre trasferimenti e cambi consensuali degli assegnatari, di presa possesso dell'alloggio nei casi di disposto rilascio.

Spetta altresì al COMUNE il diritto di assegnare e stabilire le relative condizioni locative dei locali e spazi non adibiti ad abitazione, che non sono di pertinenza delle stesse.

Sono a carico del COMUNE tutti gli oneri relativi agli immobili oggetto del presente contratto di servizio ed inerenti alla proprietà degli stessi, quali l'assicurazione dei fabbricati, imposte, ecc.

E' comunque a carico del Comune quanto non previsto e specificato ai successivi articoli 4 e 6.

Articolo 3

NORMATIVA

La gestione degli alloggi di proprietà del COMUNE, oggetto del presente contratto di servizio, avviene

secondo i principi e i criteri e le norme stabilite dalla legislazione vigente regionale e nazionale in materia di Servizi abitativi pubblici ed edilizia residenziale privata per gli immobili se assoggettati a quest'ultima. Qualora dovessero intervenire modifiche del quadro normativo di riferimento, le stesse si intendono automaticamente recepite nel presente testo o operanti immediatamente e di diritto dal momento in cui entreranno in vigore e per tutto il periodo residuo della durata del presente contratto

Articolo 4

FUNZIONI AFFIDATE ALLA CASTELLANZA SERVIZI E PATRIMONIO

In base alle funzioni conferite in sede di mandato, la Castellanza Servizi Patrimonio S.r.l. effettua le seguenti attività come appresso specificate:

1) Rilevazione dell'anagrafe dell'utenza e determinazione canoni degli alloggi

Il SOGGETTO GESTORE verifica nel termine normativo previsto la permanenza dei requisiti di assegnazione e accerta la situazione reddituale dei nuclei familiari, onde consentire la determinazione del canone previsto per gli alloggi, ai sensi della vigente legislazione e nello specifico:

- a) aggiornamento anagrafe utenza nel rispetto delle normative vigenti;
- b) verifica ricorsi su nuovi canoni;
- c) tenuta archivio dati ISEE-ERP;
- d) raccordo con amministrazioni certificanti;
- e) rapporto con i servizi sociali e OOSS sindacali utenti/ conduttori per la presentazione dei dati ISEE-ERP e conseguente calcolo dei canoni;
- f) in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, indagini ed ispezioni su occupazioni abusive;
- g) in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, controlli dichiarazioni ISEE ERP a campione;
- h) verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni familiari e abitative dichiarati all'atto della domanda e della loro permanenza all'atto della assegnazione e comunque delle situazioni

di decadenza per l'eventuale avvio del procedimento di annullamento o revoca dell'assegnazione da parte del Comune. Solo per gli alloggi SAP, CSP dovrà verificare, con l'Anagrafe dell'Utenza, la situazione reddituale dell'intero nucleo familiare dell'assegnatario, per l'attribuzione della corretta fascia di appartenenza e del corrispondente importo del canone di locazione, la presenza di persone conviventi se autorizzate, nonché la sussistenza di condizioni di sottoutilizzo/sovraffollamento delle unità abitative;

- i) proposte di decadenza al Comune;
- j) informazioni all'utenza su procedure di decadenza;
- k) comunicazioni all'utenza in merito all'esito di verifica su dichiarazioni mendaci.

Il canone di locazione degli alloggi è determinato sulla base dei parametri e dei criteri stabiliti dal COMUNE e applicato secondo le norme ed i regolamenti vigenti in materia di SAP ed edilizia residenziale privata. Il gestore, per quanto attiene il calcolo aggiornamento/adeguamento del canone di locazione, provvederà per ogni utente, a calcolare il canone di locazione, comprensivo di aggiornamenti ISTAT previsti dalla normativa e dal contratto di locazione e a quantificare gli oneri accessori e le spese ripetibili, comprese quelle di manutenzione ordinaria, che le leggi e i regolamenti vigenti in materia di SAP e di locazione di immobili ad uso diverso, pongono a carico dei conduttori. Tali importi dovranno essere inseriti nel rendiconto.

In sintesi le Attività sono:

- i. calcolo dei canoni sociali locativi in conformità ai regolamenti regionali;
- ii. comunicazione agli assegnatari di eventuali variazioni dei canoni;
- iii. rideterminazione del canone in caso di modifiche del nucleo familiare e/o del peggioramento della situazione economica;
- iv. calcolo indennità di occupazione per ospitalità temporanea come da regolamento approvando;
- v. aggiornamento periodico canoni in fase di anagrafe utenza;
- vi. applicazione della maggiorazione dei canoni in seguito a provvedimento di decadenza o di

- rifiuto alla mobilità d'ufficio per il sottoutilizzo;
- vii. riscossione dei canoni e di ogni altra entrata conseguente e connessa alla gestione degli immobili;
 - viii. riscontro degli incassi per singolo inquilino e delle morosità;
 - ix. ricevimento degli utenti e ristampa duplicati bollette e successiva fatturazione e riscossione delle somme dovute dagli inquilini a titolo di rimborso delle utenze;
 - x. rendicontazione semestrale delle suddette attività al Comune.

2) Bollettazione, riscossione e rendicontazione canoni senza l'obbligo del non riscosso per il riscosso.

La C.S.P. invia a cadenza non superiore al trimestre agli inquilini del COMUNE i bollettini, fatture e comunicazioni di versamento del canone. I canoni sono riscossi dal SOGGETTO GESTORE con le modalità da essa stabilite idonee a garantire la tracciabilità dei pagamenti a norma di legge.

In sintesi:

- a) calcolo dei canoni degli alloggi in conformità alla normativa vigente;
- b) registrazione e gestione dei depositi cauzionali;
- c) bollettazione e riscossione dei canoni di locazione degli alloggi e delle unità diverse affidate in gestione a CSP all'Amministrazione Comunale;
- d) comunicazioni variazioni di canoni;
- e) aggiornamento periodico dei canoni;
- f) riscontro incassi e morosità;
- g) gestione dei rapporti con gli utenti;
- h) bollettazione e riscossione delle somme dovute dagli inquilini a titolo di rimborso delle spese reversibili a loro carico;
- i) regolarizzazione di rapporti locativi in corso, sulla base delle normative vigenti in materia;
- j) rapporto costante con il Settore Politiche Sociali su problematiche riguardanti redditi

economici;

- k) rendicontazione periodica delle suddette attività al Comune;
- l) rendicontazione semestrale degli incassi a qualsiasi titolo e delle morosità;
- m) rendicontazione recupero morosità pregresse.

3) Recupero morosità e procedura di sfratto.

Il soggetto gestore dovrà effettuare un monitoraggio costante dei versamenti e del regolare pagamento dei canoni di locazione nonché delle spese e alla eventuale messa in mora degli inquilini morosi, anche ai fini interruttivi della prescrizione.

In caso di mancato pagamento, l'ente gestore procederà al recupero delle morosità con azioni stragiudiziali. Il SOGGETTO GESTORE provvede al recupero delle morosità per affitto e spese preventivamente con tempestivi solleciti di pagamento e atti di diffida e messa in mora.

In presenza di comprovate e documentate situazioni di difficoltà economiche, l'ente gestore è autorizzato ad elaborare dei piani di rientro personalizzati che saranno applicati previo assenso del servizio sociale.

I tempi e modalità di esecuzione delle predette attività saranno disciplinate da apposito regolamento approvato da CSP previa condivisione e assenso dell'Amministrazione comunale. Le parti si impegnano entro tre mesi dalla stipula del presente contratto a definire la disciplina del regolamento per la gestione della morosità dei canoni che tenga conto delle esigenze di celerità, tempestività ed economicità delle azioni di recupero dell'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale si riserva di comunicare modifiche regolamentari durante tutto il corso di esecuzione del presente contratto.

L'ente gestore dovrà periodicamente e costantemente monitorare i versamenti rateali, secondo quanto previsto nel sopra citato regolamento.

Nei casi di persistente morosità, successiva alle preliminari attività di sollecito e diffida e messa in mora, il soggetto gestore avvia procedure di sfratto e/o ingiunzione di pagamento, richiedendo, previa verifica e assenso del servizio sociale comunale, i provvedimenti necessari alle autorità competenti e secondo le modalità descritte dal regolamento per la gestione della morosità dei canoni di locazione (alloggi + box

+ posti auto).

Gli incarichi legali necessari alle procedure giudiziali dovranno essere gestiti secondo il principio di economicità e a norma del D. Lgs. 36 del 2023.

- a) I beni mobili eventualmente presenti negli immobili pignorati sono depositati e custoditi, in assenza di altro custode, a cura del Comune, previo inventario, presso i propri magazzini, nominando come custode un proprio dipendente.
- b) La data di esecutività dello sfratto deve essere comunicata tempestivamente all'Assessorato dei Servizi Sociali del Comune. Salvo formali istruzioni scritte di sospensione della procedura esecutiva da parte dell'Assessorato ai Servizi Sociali, il SOGGETTO GESTORE continua la procedura di sfratto.

Ogni semestre il SOGGETTO GESTORE deve trasmettere al Comune l'elenco degli inquilini morosi con indicazione delle azioni esperite per il recupero del credito secondo le modalità definite dal regolamento interno. Le somme non recuperate dal SOGGETTO GESTORE per spese reversibili e per spese legali, risultanti dalle parcelle dei professionisti, sono trattenute e contabilizzate con il versamento delle somme introitate per canoni di locazione.

Attività in sintesi

Recupero dei crediti da canoni, spese utenze e condominiali

- a) Emissione dei solleciti di pagamento.
- b) Trasmissione agli utenti delle comunicazioni di costituzione in mora.
- c) Comunicazione ai competenti uffici comunali dell'avvenuta costituzione in mora.
- d) Sottoscrizione e gestione dei piani di recupero crediti concordati con gli utenti.
- e) Sviluppo delle procedure legali per il recupero dei crediti con supporto assistenza legale.
- f) Confronto con gli uffici preposti dell'ente a seguito della proposta di decadenza formulata dalla società finalizzata poi alla preparazione e redazione atti giudiziari per intimazione di sfratto per morosità e del decreto ingiuntivo ex articolo 32 del Regio Decreto 28/4/1938 n. 1165.

- g) Esecuzione forzata, salvo che non sia intervenuta richiesta di sospensione del provvedimento di sfratto da parte del Comune.
- h) Rendicontazione semestrale al Comune contenente la morosità corrente e quella consolidata, suddivise per canoni e servizi.

4) Gestione servizi reversibili (addebitabili agli inquilini).

Il SOGGETTO GESTORE provvede al pagamento delle bollette e fatture che perverranno, inerenti i servizi reversibili, nonché altre spese che il COMUNE deve addebitare agli inquilini.

Contemporaneamente il SOGGETTO GESTORE richiede agli inquilini acconti in base alle spese presunte a carico degli stessi e ripartisce a consuntivo le spese con le modalità da essa stabilite.

5) Attività relative ad occupazioni senza titolo, annullamento e decadenza dall'assegnazione.

L'Ente Gestore dovrà verificare l'effettivo stato di occupazione delle unità immobiliari e la validità dei titoli degli occupanti, comunicando tempestivamente al referente Comunale eventuali casi di occupazione abusiva, nonché ogni altro fatto che possa dar luogo all'adozione di provvedimenti amministrativi da parte del Comune nei confronti dei conduttori.

Le azioni legali a tutela del patrimonio sono esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale.

In caso di decadenza o sfratto l'Ente gestore, previa richiesta e autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, provvederà allo sgombero degli immobili; le spese di esecuzione dello sgombero saranno poste a carico degli inquilini per i quali si è proceduto all'esecuzione dei provvedimenti di decadenza e/o sfratto.

L'Ente Gestore dovrà inoltre garantire l'esecuzione di eventuali interventi urgenti, anche su segnalazione delle forze dell'Ordine, onde impedire e/o evitare il reiterarsi di occupazioni abusive (es. sigillatura accessi, ecc) , provvedendo ad informare tempestivamente il Comune. Tali attività dovranno essere preventivamente comunicate al Comune laddove tale comunicazione non pregiudichi la necessità di intervento immediato nei confronti degli occupanti senza titolo; laddove ragioni non altrimenti procrastinabili di necessità ed urgenza lo richiedano, la comunicazione agli

uffici comunali potrà essere effettuata anche successivamente ma comunque in maniera tempestiva.

In caso di occupazione con violenza o effrazione, si procederà secondo quanto previsto all'art. 23 comma 3 del R.R. 4/2017 ferma restando l'esclusiva competenza in capo al Comune di tutte le azioni in via giudiziale a tutela del patrimonio.

All'Ente Gestore spetta, previa intesa con il Comune, la determinazione e l'aggiornamento delle indennità risarcitorie dovute per occupazioni senza titolo secondo la normativa vigente e la predisposizione degli atti per la chiusura contabile e fiscale dei contratti di locazione.

6) Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e restauro conservativo a carico della proprietà e manutenzioni a carico dell'assegnatario.

Il SOGGETTO GESTORE cura la manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (rientranti nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 1, lettere b) e c), del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.) degli immobili affidati, comprese le opere di adeguamento impianti rispetto alla DM 37/2008 e delle loro pertinenze.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno annualmente essere preventivamente concordati in sede di predisposizione del bilancio preventivo con il COMUNE.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno programmati dal Comune, in accordo o su proposta di CSP, esclusivamente sulla base dei finanziamenti messi a disposizione dal Comune medesimo.

La manutenzione straordinaria non dovrà superare la cifra annua di € 100.000,00= IVA compresa nel limite massimo di € 12.000,00= IVA compresa per intervento, previa approvazione del ragioniere capo secondo le disponibilità del bilancio. Il soggetto gestore dovrà rendicontare al settore OOPP e settore Economico Finanziario del Comune, trimestralmente l'andamento della spesa sia ordinaria che straordinaria che verrà effettuata, al fine del monitoraggio della stessa.

In caso di superamento della cifra annua o del limite massimo per ogni intervento, i lavori potranno essere eseguiti soltanto previa autorizzazione del dell'Amministrazione Comunale.

Qualora l'esecuzione dei lavori di manutenzione comporti una spesa superiore a quella comunicata

ai sensi del precedente comma, il SOGGETTO GESTORE segnala al Comune preventivamente il costo presunto delle opere da eseguire e la relativa richiesta di autorizzazione. Il SOGGETTO GESTORE può procedere solo una volta ottenuta l'autorizzazione medesima.

Il SOGGETTO GESTORE, ai sensi dell'art. 3 del presente contratto di servizio, provvede entro il 15/9 di ogni anno a redigere una relazione tecnica sugli interventi opportuni e programmabili di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici (DPR 380/2001 e smi) -

Al fine di agevolare tale pianificazione CSP e Comune, su iniziativa di quest'ultimo, potranno incontrarsi per valutare la tipologia di interventi da approvare nel rispetto dei termini necessari all'Amministrazione Comunale per l'inserimento dei lavori nella/e annualità successiva/e a quelle di programmazione.

Il SOGGETTO GESTORE, per gli interventi di straordinaria manutenzione da affidare, redige gli idonei elaborati progettuali con il preventivo di spesa particolareggiato da sottoporre all'approvazione del competente organo comunale ed appalta i lavori solo dopo che sarà intervenuta tale approvazione.

Per ogni intervento o programma di manutenzione straordinaria progettato, dal SOGGETTO GESTORE o da chi per essa saranno concordati con l'Ufficio Tecnico gli onorari di competenza, calcolate sulla base dei corrispettivi del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016, escluse le spese forfettarie .

Entro il 30 /10 di ogni anno CSP è tenuta a trasmettere la rendicontazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sugli immobili SAP.

Per quanto concerne l'identificazione delle manutenzioni a carico degli inquilini si fa riferimento al regolamento di volta in volta vigente. (nello specifico ci si riferisce al Manuale delle riparazioni e delle manutenzioni nei fabbricati ERP definito secondo lo schema deliberato dalla Giunta Regionale della Lombardia con DGR VII/19904 del 16/12/2004, come modificata dalla DGR VII/298 del 08/07/2005).

Attività in sintesi

Gestione del pronto intervento

- a) Ricevimento delle segnalazioni con richiesta di intervento.
- b) Lavori in economia o attivazione delle procedure di affidamento dei lavori.
- c) Verifica dei lavori in corso di esecuzione.
- d) Controllo tecnico e verifica dei lavori eseguiti.
- e) Verifica tecnico-contabile delle prestazioni eseguite.
- f) Rendicontazione semestrale delle suddette attività al Comune.

Gestione della manutenzione ordinaria (anche su richiesta)

- a) Ispezioni e verifiche dello stato di manutenzione degli alloggi e degli edifici di proprietà comunale.
- b) Elaborazione programmi di manutenzione periodica e predittiva.
- c) Ricevimento delle segnalazioni con richiesta di intervento.
- d) Determinazione in merito alla fattibilità procedurale e finanziaria delle richieste.
- e) Sopralluoghi di accertamento e verifica sui lavori in corso di esecuzione.
- f) Controllo tecnico e qualitativo dei lavori eseguiti.
- g) Rilevazione ed aggiornamento delle problematiche dei fabbricati a seguito delle segnalazioni pervenute e degli interventi.
- h) Prove e collaudi su impianti tecnologici ed elettrici da eseguirsi conformemente e nei tempi previsti dalle norme vigenti.
- i) Vigilanza tecnico – manutentiva degli immobili affidati;

Gestione manutenzione alloggi di risulta (turn-over)

- a) Ricevimento delle chiavi dell'alloggio.
- b) Sopralluoghi per verificare i lavori da eseguire.

- c) Valutazioni in merito alle modalità procedurali e finanziarie di realizzazione dell'intervento.
- d) Sopralluoghi di accertamento e di verifica.
- e) Controllo tecnico e qualitativo dei lavori eseguiti.
- f) Prove e collaudi su impianti tecnologici.
- g) Comunicazione al Comune dell'avvenuto ripristino.
- h) Gestione informatizzata della procedura di riassegnazione.
- i) Rispetto dei tempi di ripristino previsti dalla Carta dei Servizi.
- j) Rendicontazione semestrale delle suddette attività al Comune
- k) Trasmissioni al comune delle richieste di intervento delle utenze

Indicatori di qualità – tempi per esecuzione delle manutenzioni:

I.	Priorità ALTA	1 gg
II.	Priorità MEDIA	4/5 gg
III.	Priorità BASSA	15 gg

Considerato che si intende per:

- Priorità Alta - URGENZA Sono così classificate tutte quelle situazioni il cui protrarsi può compromettere le condizioni ottimali per lo svolgimento delle normali attività abitative
- Priorità Media - Lavori di manutenzione e di recupero del patrimonio esistente, Interventi di adeguamento normativo
- Priorità Bassa - Altri lavori

7) Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni dei locali adibiti ad autorimessa.

Per le unità immobiliari con destinazione uso autorimessa, non di pertinenza dell'alloggio, il SOGGETTO GESTORE propone i canoni di locazione condivisi con l'Amministrazione Comunale e li

applica, riscuotendoli e rendicontandoli con i criteri previsti per le unità immobiliari adibite ad usi diversi dall'abitazione.

8) Consegna e riconsegna degli alloggi di risulta.

Ogni qualvolta si renda libero l'alloggio, il SOGGETTO GESTORE provvede prima della riassegnazione, alla revisione dello stesso eliminando eventuali carenze e rotture con particolare riguardo alla messa a norma degli impianti ai sensi della legislazione vigente e delle norme tecniche di riferimento, nei limiti e secondo le indicazioni previste per la manutenzione ordinaria (punto 5).

9) Manutenzione straordinaria urgente degli alloggi derivante da eventi eccezionali.

Quando si verifica la necessità di eseguire con somma urgenza opere di manutenzione straordinaria, con pericolo alle cose ed alle persone, il SOGGETTO GESTORE provvede all'immediata messa in sicurezza dell'immobile dandone comunicazione, con pec al Settore Opere Pubbliche.

Viene comunque effettuato immediatamente il sopralluogo dal Responsabile del Settore OO.PP e dal tecnico del SOGGETTO GESTORE per accertare la consistenza dell'intervento risolutivo.

10) Verifica documentazione anagrafica per l'assegnazione, predisposizione dei contratti di locazione e relativi regolamenti.

Il SOGGETTO GESTORE sulla base della documentazione trasmessa dal COMUNE o da inquilini nei casi di subentro, predispose i relativi contratti di locazione e regolamenti.

11) Stipula e voltura dei contratti di locazione ed eventuale registrazione.

Il SOGGETTO GESTORE provvede alla stipulazione ed alle volture di contratti di locazione relativi a tutti gli immobili oggetto del presente contratto di servizio in qualità di gestore.

12) Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni di locali adibiti ad uso diverso da abitazione, collocati negli stabili di cui all'allegato elenco.

Per le unità immobiliari con la destinazione diversa da quella abitativa, collocati negli stabili di cui all'allegato elenco, il SOGGETTO GESTORE applica i canoni di locazione nelle misure indicate dal COMUNE aggiornandoli e riscuotendoli, unitamente alle spese eventuali reversibili.

13) Ricevimento domande, compilazione graduatorie e procedura per assegnazione alloggi a nuclei familiari.

Il SOGGETTO GESTORE provvede a redigere le graduatorie in base alle domande raccolte e a predisporre l'iter per l'assegnazione degli alloggi di risulta agli aventi diritto; resta di competenza del Comune di Castellanza la sottoscrizione della determina di assegnazione.

Articolo 5

DELEGA PARTECIPAZIONE AD ASSEMBLEE CONDOMINIALI E

REGOLAMENTO PER LE AFFITTANZE

Il SOGGETTO GESTORE dovrà essere formalmente delegato di volta in volta a partecipare e deliberare alle assemblee di condominio nel caso di unità immobiliari inserite in contesti condominiali misti.

Copia del verbale deve essere poi comunque inoltrata, per conoscenza, al COMUNE.

Il SOGGETTO GESTORE dovrà far rispettare i regolamenti condominiali vigenti agli inquilini.

Articolo 6

RENDICONTAZIONE

Il SOGGETTO GESTORE è autorizzato a trattenere dai canoni incassati, oltre alle spese di gestione ordinaria (manutenzione ordinaria, utenza, spese condominiali, spese registrazioni contratti, spese legali e giudiziali), un compenso forfettario di € 294,00 oltre iva ad unità abitativa. A decorrere dal 2025 si applicherà al suddetto importo l'aggiornamento annuo in conformità alle variazioni dell'indice istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato nel mese di gennaio con il valore del mese di dicembre dell'anno precedente.

Il SOGGETTO GESTORE trasmette entro il 31 marzo la rendicontazione annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi del presente contratto di servizio. La rendicontazione deve comprendere:

a) introiti:

- gli introiti riscossi;

b) costi a carico del COMUNE:

- spese di amministrazione e gestione di cui all'articolo 6;
- mancati introiti per spese di unità immobiliari temporaneamente non assegnate;
- le spese di manutenzione di cui all'articolo 4, punto 5, riconosciute all'azienda (ad eccezione di quelle di cui all'ultimo comma del presente articolo);
- spese condominiali e di registrazione contratti a carico della proprietà;
- spese legali e giudiziali sostenute per perseguire gli affittuari morosi di cui all'articolo 4, punto 3

Il saldo della rendicontazione, se positivo, dovrà essere versato al COMUNE con le seguenti modalità:

- Prima rata entro il 31 luglio dell'anno di competenza degli incassi
- Seconda rata entro il 31 dicembre dell'anno di competenza degli incassi
- Terza rata a saldo entro il 31 maggio dell'anno successivo.

CSP, quale agente contabile, deve rendere il conto della gestione ed è tenuta al rispetto delle norme e delle procedure previste dalle leggi vigenti e del regolamento di contabilità del Comune, e tenuto conto delle indicazioni del Responsabile finanziario del comune di Castellanza.

Articolo 7

(ULTERIORI OBBLIGHI)

L'Ente Gestore si impegna a comunicare tempestivamente al Comune la possibilità di accedere a finanziamenti, di ogni tipologia, rivolti al patrimonio destinato a soddisfare il fabbisogno abitativo, sia per gli interventi sugli edifici esistenti sia per gli edifici di nuova costruzione, provvedendo alla predisposizione ed alla trasmissione al Comune della relativa documentazione necessaria alla trasmissione della domanda e coordinando l'attività di richiesta dei contributi.

Il Comune si impegna ad individuare nell'ambito del proprio personale un unico referente di area tecnico ed un unico referente di area sociale e un unico referente di area amministrativa, deputati al

mantenimento dei rapporti con gli uffici della CSP.

Articolo 8

TRASFERIMENTI E COMPENSI

Per l'esecuzione dei servizi specificati all'art. 1 del presente contratto il Comune riconosce al soggetto gestore un compenso forfettario di 294,00 -oltre iva ad unità abitativa che il soggetto gestore è autorizzato a trattenere dai canoni incassati, oltre alle spese di amministrazione e gestione come indicato all'art. 6.

La Società ha l'obbligo di tenere la contabilità analitica riferita al servizio.

Il Comune ha in qualsiasi momento facoltà di accesso agli atti contabili, ai rendiconti e ad ogni documentazione esistente presso la società.

Articolo 9

VIGILANZA DEL COMUNE SUGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del presente contratto sono di proprietà del Comune.

La Società riconosce che tali immobili vengono consegnati nello stato di conservazione in essere per le attività di gestione e manutentive oggetto del presente contratto.

Il Comune ha facoltà di fare ispezionare da propri incaricati i luoghi in cui verranno svolti i servizi, al fine di verificare il rispetto delle norme di sicurezza e della buona tecnica.

Eventuali deficienze saranno notificate C.S.P., che dovrà provvedere ad eliminarle nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni lavorativi, salvo casi di forza maggiore.

Il Comune si riserva, inoltre, di controllare che siano rispettate le norme relative alla salute pubblica e alla protezione dell'ambiente.

Il Comune potrà, altresì, effettuare ogni controllo e tutte le verifiche tecniche ritenute opportune nel corso della realizzazione dei lavori comunque inerenti i servizi affidati.

Articolo 10

OBBLIGO DELLA CONTINUITA' DEL SERVIZIO

L'esecuzione del servizio non potrà essere interrotta o sospesa, salve comprovate cause di forza maggiore e fermo restando l'impegno C.S.P. ad effettuare le operazioni d'emergenza.

C.S.P. è tuttavia autorizzata a sospendere temporaneamente i servizi per necessità di sicurezza, igiene e sanità o altre cause eccezionali, dandone tempestiva e ove possibile preventiva comunicazione al Comune, agli organi di controllo e agli utenti, mediante idonee e capillari forme di informazione all'utenza.

Articolo 11

CESSIONE E AFFIDAMENTO A TERZI

E' vietata la cessione totale o parziale del contratto, degli obblighi e dei servizi da esso derivanti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, a pena di decadenza del presente contratto e del rimborso delle maggiori spese e danni che derivassero al Comune per effetto della decadenza. E' consentito l'affidamento di attività, escluse quelle di carattere amministrativo – contabile, a soggetti terzi nel rispetto delle procedure di legge in materia, rimanendo in ogni caso il Gestore l'unico responsabile dell'esecuzione e impegnandosi a fare rispettare ai terzi appaltatori tutti gli obblighi e gli oneri previsti.

Articolo 12

GESTIONE DELL'AGENZIA DELL'ABITARE

L'Ente Gestore integra le attività del presente contratto con le funzioni attribuitegli con il rinnovo di due anni della convenzione dell'Agenzia dell'Abitare, fatte salve ulteriori convenzioni, quali aggiornamento della nuova Anagrafe dell'utenza e del patrimonio dei servizi abitativi regionali di cui all'art. 2 comma 1 lett. i) e all'art. 5 commi 4 e 5) della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 sul relativo Sistema Informativo della piattaforma Informatica Regionale con propria Deliberazione n.° X/6163 del 30/01/2017 recante "Determinazioni per l'aggiornamento dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 " Disciplina regionale dei servizi abitativi" e collaborazione e

supporto alla stesura del Piano Annuale e Triennale dell'Offerta Abitativa secondo le modalità previste dalla determina di affidamento delle attività oggetto della convenzione in essere tra i comuni di Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Gorla Maggiore, Marnate, Olgiate Olona, e Solbiate Olona per la costituzione dell'Agenzia dell'Abitare.

Agenzia dell'Abitare svolge le attività di cui art. 1 comma 1,2,3,4,1,11,14 del presente contratto e integra le azioni richieste per legge al comune capofila, individuato dall'assemblea dei sindaci nel Comune di Castellanza.

I Comuni del distretto potranno chiedere all'ENTE GESTORE lo svolgimento delle attività attribuite all'Agenzia dell'Abitare previo proposta dei costi preventivi per tutti i comuni del distretto. Per il Comune di Castellanza sono escluse dal costo tutte le attività già previste all'art. 1 comma 1,2,3,4,10,11,14.

Articolo 13

DURATA DEL CONTRATTO

1. La durata del contratto è fissata in cinque anni con decorrenza dal 1° agosto 2024 fino al 31 luglio 2029.
2. Alla data di scadenza il Comune di Castellanza ha facoltà di prorogare il contratto limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo affidatario e, comunque, per un tempo massimo di sei mesi. In tal caso CSP è tenuta all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni.

Articolo 14

CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia derivante dall'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente contratto è competente il Tribunale di Busto Arsizio.

Articolo 15

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a completo ed esclusivo carico del Gestore senza diritto di rivalsa.

Ai fini della registrazione del presente contratto, di cui è vietata la cessione, si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. 131/1986 e successive modifiche.

Articolo 16

DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto qui non previsto, anche ai fini delle modifiche e degli aggiornamenti del contratto di servizio, si applicano le pertinenti disposizioni normative e regolamentari in materia di servizi abitativi pubblici.

Sono applicabili, altresì, le norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, rapporti di lavoro.

Articolo 17

INADEMPIENZE DELLA SOCIETÀ E PENALI

In caso di inadempienze agli obblighi derivanti dal presente atto che non comportino la risoluzione del rapporto, sono fissate penali nella misura di 50,00 € (cinquanta/00 euro) per ogni giorno di ritardo – per causa imputabile alla Società - rispetto al termine concordato tra le Parti per gli obblighi di rendicontazione e programmazione.

Sono previste penali anche in caso di:

- inadempimento dei termini di presentazione delle rendicontazioni periodiche previste dal presente contratto pari a 50,00 € (cinquanta/00 euro) per ogni giorno di ritardo di cui all'art. 4 comma 6, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale;
- mancata consegna rendicontazione annuale dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

eseguiti sugli immobili S.A.P.: penale pari ad € 1.000,00 (mille/00 euro) per mancato rispetto adempimento.

L'applicazione delle penali sarà preceduta da regolare contestazione; il Gestore avrà facoltà di presentare contro deduzioni entro dieci giorni dalla notifica.

Articolo 18

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune avrà la facoltà di risolvere di diritto il contratto, senza alcun indennizzo, ai sensi dell'art. 1456 c.c. e nei seguenti casi:

- sospensione o interruzione delle attività oggetto del presente contratto, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 5 (cinque) giorni consecutivi;
- reiterate inadempienze nell'espletamento del servizio, accertate dal Comune, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- applicazione di almeno cinque penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse nell'arco di un anno solare.

La facoltà di risoluzione è esercitata dal Comune con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il Gestore abbia nulla a pretendere.

In caso di inadempimento del Gestore alle previsioni del presente Contratto, il Comune notifica una diffida assegnando un congruo termine decorso il quale potrà esercitare il diritto alla risoluzione del contratto. Se il Gestore trascura di adeguarsi nel termine assegnato, il Comune avrà la facoltà di assumere la gestione delle e/o di completare le attività che il Gestore ha ommesso.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il Gestore dalle responsabilità civili, penali e amministrative in cui lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Articolo 19

RECESSO

Il Comune può recedere unilateralmente dal presente contratto con notifica scritta alla Società e preavviso di almeno sei mesi con decorrenza al 31.12 nel caso di sopravvenute e preminenti esigenze organizzative dei servizi oggetto del presente contratto.

In caso di recesso, spetta alla Società il pagamento delle prestazioni relative alle attività regolarmente eseguite. Non spetta invece alcun rimborso a titolo di indennizzo o di risarcimento, in relazione alle altre spese e al mancato guadagno.

Articolo 20

DECADENZA

Determinano la decadenza del contratto:

- la cessione del contratto;
- l'affidamento non autorizzato dei servizi oggetto del presente contratto;
- la messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del Gestore.

Articolo 21

PRIVACY – TRATTAMENTO DATI

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi. La Società è tenuta agli adempimenti sul trattamento dei dati personali in relazione all'utenza oltre che in relazione a tutta l'attività inerente la gestione del presente contratto.

Articolo 22

TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi della Delibera ANAC n. 585 del 19 dicembre 2023 - Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari, sono "escluse dall'ambito di applicazione della legge n. 136/2010 le movimentazioni di danaro derivanti da prestazioni eseguite in favore di pubbliche amministrazioni da soggetti, giuridicamente distinti dalle stesse, ma sottoposti ad un controllo analogo a quello che le medesime esercitano sulle proprie strutture (cd. affidamenti in house); ciò in quanto, come affermato da un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, in tal caso assume rilievo la modalità organizzativa dell'ente pubblico, risultando non integrati gli elementi costitutivi del contratto d'appalto per difetto del requisito della terzietà. Resta ferma l'osservanza della normativa sulla tracciabilità per la società in house quando la stessa affida appalti a terzi, rivestendo in tal caso la qualifica di stazione appaltante".

Pertanto, resta ferma l'osservanza della normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari, relativamente all'eventuale subcontraente, per il quale la Società si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi, relativamente all'eventuale subcontraente, per il quale la Società si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modifiche.

Articolo 23

DISPOSIZIONI FINALI

1. Ogni futura modificazione consensuale del presente contratto di servizio, dovrà risultare da atto scritto, validamente ed efficacemente assunto da ciascuna delle parti, secondo le rispettive procedure, per poi essere stipulato tra le parti.
2. Il contratto dovrà essere interpretato secondo principi di buona fede nel rispetto dell'art. 1366 codice civile e secondo le leggi della Repubblica italiana. Esso dovrà essere interpretato nella sua interezza attribuendo a ciascuna clausola il senso che ne deriva dal complesso dell'atto, tenendo conto della reale intenzione delle parti al tempo della sua sottoscrizione ai sensi degli artt. 1362 e 1363, codice civile.

3. Anche laddove non espressamente richiamate, al presente contratto si applicano le vigenti norme, i provvedimenti dell'Autorità competente, degli enti locali, di altri corpi amministrativi, nonché le norme tecniche attinenti al servizio.

ALLEGATI

Costituiscono allegati e parte integrante del presente contratto:

A) Elenco beni patrimonio abitativo pubblico comunale

MODALITA' DI STIPULA

La presente Scrittura Privata, firmata e stipulata in modalità elettronica, è stata redatta mediante l'utilizzo ed il controllo degli strumenti informatici, su n.....pagine a video, sottoscritta come di seguito specificato:

.....(firmato digitalmente)

.....(firmato digitalmente)

PATRIMONIO AMMINISTRATO

Ubicazione Stabili	Alloggi di proprietà comunale	box	posti auto	altro
Via Bernocchi, 8	4	6		
Via Bernocchi, 12		7		
Via Brambilla, 15	2	2		
Via Buon Gesù, 1	7			
Via Buon Gesù, 4	9	2		
Via Buon Gesù, 5	1			
Via Buon Gesù, 15		17		
Via C. Ferrari, 1	14		4	
Via C.Ferrai lang.s.carlo	4			
Via C. Ferrari, 3	17	11		
Via C. Ferrari, 5	21	19		
Via Cantoni, 5	11	8		
P.zza Castegnate, 6	12	10		
P.zza Castegnate, 10	3	1		
P.zza Castegnate, 13	7	7		
P.zza Castegnate, 27		20		
P.zza Castegnate, 29	6			
Via Cavour, 10	4	4		1
Via Don Minzoni, 2	1			
Via Don Minzoni, 27	13	11		
Via F. Filzi, 2	2	2		
Via Giusti, 14	1			
Via Garibaldi, 11/A	9	11		
Via Italia, 89	12	12		
Via Lombardia, 89	3			
Via Lombroso, 2	13	11		
Via Marconi, 2	1			
Via Marconi, 4	6			
Via Marconi, 6	1			
Via Marconi, 8	22			
Via Marconi, 2/8		40		
Via Matteotti, 20	3	4		
Via Moncucco, 2	12	7		
Via Mons. Colombo, 10	1	1		
Via Mons. Colombo, 14	1			
Via Montessori, 8	19	17		
Via Mulini			13	
Via Per Olgiate	1	2		
Via Piola, 1	18			
Via Ponchiroli, 1	6			
Via Ponchiroli, 3	7			
Via Ponchiroli, 5	14	18		
Via Roma, 21	23	3		
Via Roma, 23		1		
Via Roma, 26	20	13		
Via Roma, 27	2	1		
Via Roma, 29	1			
Via Roma, 35		4		
Via Roma, 36	2			1
Via Roma, 37		2		
Via Roma, 39	5	2		
Via Roma, 45	3			
Via Roma, 55	2			
Via Roma, 57	1			
Via Roma, 61		2		
Via Roma, 63		6		
Via Sant'Anna 18		8		
Via San Giovanni, 24	2	8		
Via San Giulio, 3	6	3	3	

355	303	20	2
------------	------------	-----------	----------

Comune di Castellanza (VA)

Parere del Revisore su

**“AFFIDAMENTO GESTIONE PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO
E DI PROPRIETA' COMUNALE A SOCIETA' IN HOUSE”**

Il sottoscritto, Roberto Morandi, Revisore dei Conti,

- ricevuta la proposta di delibera del Consiglio Comunale avente a oggetto “AFFIDAMENTO GESTIONE PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E DI PROPRIETA' COMUNALE ALLA SOCIETA' PARTECIPATA “CASTELLANZA SERVIZI E PATRIMONIO SRL””, la Relazione e il Contratto;
- visto l’art. 239 del Decreto Legislativo 267/2000 (TUEL);
- considerato che l’ente intende affidare alla società partecipata al 100% “CASTELLANZA SERVIZI E PATRIMONIO SRL” la gestione del patrimonio abitativo pubblico e di proprietà comunale dal primo agosto 2024 al 31 luglio 2029;
- considerato che dal 2013 la gestione del patrimonio abitativo pubblico e di proprietà comunale era già stata affidata a tale società in house (seppur con diversa denominazione sociale);
- viste le motivazioni della proposta;
- visto il parere favorevole della Responsabile del Settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

tutto ciò premesso

esprime parere favorevole all’adozione della delibera in questione.

Stezzano (BG), 22 luglio 2024

Il Revisore dei Conti

f.to Dott. Roberto Morandi