



SCUOLE E NIDI D'INFANZIA
Istituzione del
Comune di Reggio Emilia
REGGIO EMILIA APPROACH

**GESTIONE INTEGRATA
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI SERVIZI DI
SUPPORTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLE
SCUOLE E DEI NIDI DELL'INFANZIA**

PREMESSA E DEFINIZIONI GENERALI

“C’è una *legge* che ci ha sempre assistito nel nostro lavoro: se si fanno cose reali, reali sono anche le conseguenze. In educazione sono soprattutto le cose, i fatti, le esperienze reali, che costituiscono la migliore misura delle idee...
L’organizzazione del lavoro - i modi con cui ci comporteremo e staremo con i bambini - appartiene ai valori e alle scelte del progetto educativo ed è un elemento decisivo per la qualità e le finalità delle relazioni umane e per la realizzazione del progetto stesso...”

Loris Malaguzzi

PREMESSA GENERALE

L'esperienza delle scuole dell'infanzia e dei nidi di Reggio Emilia ha contribuito alla crescita culturale e civile della comunità reggiana. Essi non hanno rappresentato solo un servizio educativo per i tanti bambini e le tante famiglie che li hanno abitati ma sono stati di certo anche una grande opportunità di coesione sociale, di partecipazione e di incontro che ha accompagnato ed orientato i percorsi di vita di buona parte della popolazione. Per conseguire l'obiettivo del diritto all'educazione per tutti i bambini il Comune ha attivato una rete di rapporti con una pluralità di soggetti tesa al conseguimento dell'estensione e della qualificazione dei servizi, in una ottica di costruzione di un sistema pubblico integrato di servizi. Questo quadro è caratterizzato dalla presenza di molteplici protagonisti pubblici e privati: Comune, Stato, Fism, Cooperative sociali, Associazioni di genitori, che insieme condividono l'idea che i servizi per l'infanzia sono da considerare opportunità educative e non solo risposte ai bisogni sociali, che la scuola è una risorsa della collettività ed un bene comune.

Il DECRETO LEGISLATIVO 13 aprile 2017, n. 65 rafforza, sul piano nazionale, questo valore indicando nei principi e finalità:

comma 1 Alle bambine e ai bambini, dalla nascita fino ai sei anni, per sviluppare potenzialità di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, in un adeguato contesto affettivo, ludico e cognitivo, sono garantite pari opportunità di educazione e di istruzione, di cura, di relazione e di gioco, superando disuguaglianze e barriere territoriali, economiche, etniche e culturali.

Comma 2 Per le finalità di cui al comma 1 viene progressivamente istituito, in relazione all'effettiva disponibilità di risorse finanziarie, umane e strumentali, il *Sistema integrato di educazione e di istruzione per le bambine e per i bambini in età compresa dalla nascita fino ai sei anni*.

L'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia è stata costituita nel 2003 come strumento gestionale del Comune di Reggio Emilia per valorizzare e incrementare questo patrimonio di conoscenze ed esperienze verso una sempre maggiore qualità e capacità di risposta alla città, coniugando l'autonomia organizzativa e pedagogica del

sistema educativo 0/6 anni con il mantenimento di uno stretto legame con l'Amministrazione pubblica locale.

L'Istituzione persegue una strategia gestionale indirizzata al miglioramento delle azioni e dei processi che supportano l'organizzazione dei servizi educativi 0/6, coniugando gli aspetti politici, amministrativi, culturali, pedagogici a quelli strettamente tecnici ed operativi, attraverso la modalità del coinvolgimento di tutte le risorse, responsabilità e competenze, della messa in rete dei saperi.

L'Istituzione ha attivato il presente appalto per dare continuità alla strategia, avviata nel 2003 con la sua costituzione, di valorizzazione del patrimonio immobiliare e funzionale a supporto dell'attività educativa, in un contesto di continua evoluzione delle forme gestionali e organizzative.

L'appalto si configura come strumento operativo funzionale a tale progetto di innovazione e si pone in continuità con le prime due generazioni di appalto, 2005-2010 e 2011-2018, orientandosi allo sviluppo di valore tecnico, economico e culturale nel medio/lungo periodo e alla realizzazione di un processo graduale di apprendimento collettivo.

L'appalto mira a consolidare la gestione integrata e organizzata delle sue attività di supporto, al fine di:

- elevare il livello qualitativo dei servizi resi ai bambini, alle famiglie e a tutte le persone che operano nelle scuole e nei nidi;
- migliorare l'efficacia e l'efficienza dei processi di erogazione dei servizi di supporto ottimizzando nel tempo i livelli di spesa ordinaria e straordinaria;
- migliorare l'efficacia e l'efficienza nella gestione delle emergenze, che sono situazioni di particolare delicatezza per servizi che si rivolgono alla fascia 0/6 anni;
- mirare alla crescita nel tempo del valore complessivo del proprio patrimonio immobiliare, inteso nel suo significato più ampio (valore d'uso, valore patrimoniale,...);
- costruire una cultura di corresponsabilità diffusa nei confronti dei servizi educativi, patrimonio della città, che assume l'idea del *prendersi cura*, che è

valore centrale in educazione, come qualità connotante l'atteggiamento di tutti gli enti e le persone fisiche che verranno coinvolti nell'appalto.

L'appalto mira a selezionare un gestore "unico" e "competente" al quale affidare l'organizzazione operativa delle attività pur senza delegare il ruolo di indirizzo, governo, monitoraggio proprio della Stazione appaltante. Con il gestore unico si intende costruire una relazione di partnership, di ascolto e scambio delle esperienze, di progettazione comune, volta alla realizzazione di un rapporto contrattuale dai contenuti in linea con i principi comunitari di Public Private Partnership (PPP) ed in stretta relazione con i valori di riferimento del sistema educativo reggiano.

Gli aspetti principali, da cui l'appalto trae le sue origini, funzionali al perseguimento degli obiettivi sopra citati, sono di conseguenza i seguenti:

- un'unica responsabilità nella organizzazione e gestione operativa dei servizi di supporto;
- l'implementazione di procedure informative e comunicative efficaci ed efficienti;
- l'implementazione di una banca dati anagrafica e gestionale aggiornata ed immediatamente disponibile con tutte le informazioni relative al patrimonio immobiliare e ai servizi di supporto;
- la convergenza degli interessi di tutti i fornitori e subfornitori coinvolti nei processi di erogazione;
- la programmazione continua delle attività ordinarie e straordinarie;
- il controllo e il monitoraggio continuo della qualità dei servizi.

L'appalto, nella sua identità di strumento di terza generazione, si orienta in particolare al perseguimento di alcune linee di intervento specifiche:

1. approfondimento della conoscenza del patrimonio immobiliare ed impiantistico a fini di un'ulteriore qualificazione degli ambienti e delle aree verdi
2. miglioramento e qualificazione energetica complessiva del sistema edificio-impianti;

3. contenimento dei consumi (delle risorse naturali ma anche di prodotti e materiali di consumo) agendo anche a livello dei comportamenti;
4. introduzione di sistemi e tecnologie innovative per il controllo in tempo reale delle prestazioni erogate finalizzato al miglioramento complessivo della qualità dei servizi, dei lavori, delle forniture.

L'Istituzione, nella logica di investimento in un progetto innovativo di medio lungo termine, considera strategiche le forme organizzative e gestionali a presidio dell'appalto. Intende perseguire una valorizzazione delle competenze interne e collocare in una dimensione di partnership la relazione con l'Assuntore mirando alla realizzazione di un sistema di apprendimento diffuso.

I ruoli organizzativi ritenuti chiave nel futuro processo di gestione dell'appalto si caratterizzano pertanto come strumenti partecipati; si individuano in particolare:

- un Team interno di coordinamento (Istituzione)
- un Laboratorio permanente per il confronto con le scuole, i nidi e gli uffici preposti (Istituzione)
- un processo continuo di consultazione con le famiglie e la città (Istituzione).
- un Tavolo di collaborazione Ente-Impresa (Istituzione-Assuntore)
- un Responsabile unico per il governo delle imprese coinvolte (Assuntore).

L'appalto ha per oggetto l'affidamento della **“GESTIONE INTEGRATA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI SERVIZI DI SUPPORTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLE SCUOLE E DEI NIDI DELL'INFANZIA”** così come indicato nell'elenco dei servizi citato nei testi che seguono; le prestazioni saranno descritte dettagliatamente nella parte relativa alle Disposizioni Gestionali e Tecniche, dove per ogni servizio verranno indicate le singole attività richieste e specificati i contenuti e i livelli di servizio attesi, da intendersi come requisiti minimi da soddisfare. Il presente appalto è costruito tenendo in considerazione le indicazioni tecniche e normative più recenti in materia di tutela ambientale, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) adottati con decreti ministeriali come previsto dal

Piano d'Azione Nazionale (PAN) per gli acquisti "verdi"; l'Istituzione ha adottato in questa logica le strategie di politica ambientale del Comune di Reggio Emilia.

L'Istituzione considera i comportamenti di consumo responsabile a livello sociale e ambientale un significativo passo in avanti verso la cultura del consumo sostenibile e ha deciso di indirizzare alcune delle principali scelte di orientamento gestionale e tecnico, contenute nella documentazione del presente appalto, verso l'utilizzo di strumenti che privilegiano gli aspetti etici e l'attenzione all'ambiente.

L'affidamento in modalità integrata dei servizi/lavori/forniture ad un unico Assuntore esterno, adeguatamente qualificato e selezionato mediante apposita procedura di gara, si pone l'obiettivo di razionalizzare e semplificare il complesso delle prestazioni funzionali, di garantire decrementi nei costi e di migliorare il servizio offerto ai bambini, alle famiglie, agli insegnanti, ai cittadini e in generale a tutti gli utenti del servizio educativo. L'erogazione dei servizi da parte dell'Assuntore dovrà essere ispirata a principi di buona fede, assunzione di responsabilità, correttezza e collaborazione; in relazione a questo aspetto, ritenuto basilare in un contratto pluriennale di questa valenza, dovrà essere garantita all'Istituzione la massima assistenza e consulenza, necessarie alla conduzione ottimale del patrimonio.

Inoltre l'Assuntore dovrà svolgere la propria attività utilizzando le più moderne tecniche di gestione, per garantire una sempre migliore conoscenza del patrimonio (anche in relazione agli interventi di adeguamento normativo che si dovessero rendere necessari) e la totale trasparenza delle attività.

La costruzione del progetto nel suo insieme, l'impostazione e l'elaborazione dei documenti di gara si ispirano fra le altre alle indicazioni delle norme UNI 11136:2004 "Global Service per la manutenzione dei patrimoni immobiliari. Linee guida", UNI 11447:2012 "Servizi di Facility Management Urbano - Linee guida per l'impostazione e la programmazione degli appalti".

DEFINIZIONI GENERALI

Si riporta di seguito un breve elenco dei principali termini di indirizzo generale che verranno citati all'interno dei testi di gara.

Istituzione Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia del Comune di Reggio Emilia.

Assuntore L'impresa risultata aggiudicataria che dovrà sottoscrivere il contratto e farsi carico della gestione dello stesso.

Bando-disciplinare di gara Documento che contiene tutte le indicazioni relative alla procedura di gara, dalle fasi preliminari fino all'aggiudicazione, comprese le modalità di valutazione delle offerte e i criteri di attribuzione dei punteggi.

Disposizioni amministrative Documento che contiene tutte le norme di comportamento e le regole per la gestione dell'appalto nel suo complesso.

Disposizioni gestionali e tecniche Documento che contiene tutte le indicazioni di carattere tecnico e gestionale sui risultati che l'Assuntore deve garantire per i vari servizi/lavori/forniture.

Allegati Tutti i documenti, le tabelle, i disegni, i fac-simili per la compilazione delle offerte, le informazioni in ogni genere e forma relative ai vari servizi, allegati al presente documento.

Immobile Tutte le strutture immobiliari destinate al servizio oggetto dell'appalto intese in tutte le varie tipologie: in proprietà, in affitto, destinate a servizi educativi o di supporto

amministrativo, ecc....; si considera immobile tutto l'insieme delle componenti edili e delle finiture architettoniche generalmente collegate ad esso, siano esse di legno, metallo, materiale plastico, ecc... come porte, finestre, pavimenti, coperture, intonaci, tinteggi, ecc... e in generale qualsiasi elemento o impianto non citato diversamente;

Impianto termico

Impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici sanitari o alla sola produzione di acqua calda per gli stessi usi comprendente i sistemi di produzione, distribuzione, utilizzazione del calore, i sistemi di trattamento delle acque, nonché gli apparati e gli organi di regolazione e controllo. Sono compresi gli impianti termici, di condizionamento dell'aria e gli impianti individuali. All'interno degli impianti termici si considerano anche l'insieme di apparecchi singoli al servizio di un edificio, quali stufe a gas, radiatori individuali a gas, scaldacqua unifamiliari a gas; parte integrante dell'impianto è pure il/i locale/i di installazione delle apparecchiature per la climatizzazione e l'eventuale serbatoio e suoi accessori per combustibile liquido (gasolio o GPL), oltre agli impianti elettrici derivati immediatamente a valle del punto di consegna dell'energia elettrica, comprendenti ogni condotta elettrica, il/i quadro/i di potenza e regolazione con le apparecchiature in esso/i contenute, le linee di alimentazione e collegamento dei componenti di potenza e di controllo di centrale e l'impianto di messa a terra.

<i>Impianto tecnologico</i>	Tutti gli impianti tecnologici destinati al funzionamento degli ambienti per gli usi a cui sono destinati; ci si riferisce agli impianti elettrici, antintrusione, antincendio, accesso, elevatori, idrico-sanitari, sistemi di sicurezza (inclusi dispositivi specifici come porte antipanico, maniglie, estintori, manichette, splinkers, naspi...), reti telefoniche, telematiche ed informatiche, comprensivi di cavi, elementi, scatole, prese, interruttori, maniglie, e in generale ogni componente non qui richiamata che ne definisce lo schema tecnico e funzionale.
<i>Progetto definitivo</i>	La fase di progettazione finalizzata all'ottenimento delle approvazioni tecniche ed amministrative da parte degli Enti competenti
<i>Diagnosi energetica</i>	Insieme sistematico di attività di rilievo, raccolta ed elaborazione dei parametri relativi ai consumi elettrici e termici con analisi dei valori previsti dalla legge 10/91 e s.m.i., e valutazione degli interventi di riduzione dei consumi.
<i>Strategia di manutenzione</i>	Quadro nel quale vengono prese le decisioni riguardanti la manutenzione e il controllo dei prodotti derivanti dalla manutenzione;
<i>Sistema di manutenzione</i>	Struttura organizzativa, responsabilità e risorse, processi e procedure, necessarie per attuare la strategia di manutenzione.
<i>Manutenzione</i>	Combinazione di tutte le azioni tecnico/amministrative incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a

riportare un'entità nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta;

Controllo della manutenzione Tutte le tecniche operative e le attività che vengono messe in atto per verificare il soddisfacimento di determinati requisiti di manutenzione relativi ad un'entità;

Manutenzione ordinaria Tutti gli interventi tesi a garantire un perfetto funzionamento dell'immobile o dell'impianto, che non producono trasformazioni sostanziali; a titolo funzionale si distinguono in interventi programmabili, cioè tutti gli interventi di verifica, controllo, regolazione, reintegro di materiale di consumo ecc, ed interventi a guasto dovuti all'usura delle diverse componenti indipendentemente dall'entità.

Manutenzione riparativa La manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un guasto e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta;

Manutenzione programmata Tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive. L'Assuntore deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema immobile/impianto con interventi preordinati (manutenzione preventiva) ovvero all'osservazione sistematica del complesso, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni (manutenzione predittiva).

- Adeguamento normativo* Intervento di parziale modifica dell'immobile o dell'impianto consistente nella realizzazione di opere accessorie che rendano l'immobile o l'impianto stesso rispondente ai requisiti previsti dalle normative in materia di sicurezza.
- Manutenzione straordinaria* Tutti gli interventi che si rendono necessari per adattare l'immobile o l'impianto a mutate necessità, non solo ascrivibili all'usura, e che rendono l'immobile o l'impianto stesso più efficace per le sue finalità senza tuttavia trasformarlo in uno diverso dall'esistente.
- Riqualificazione tecnologica* Tutti gli interventi che si rendono necessari per adattare l'immobile o l'impianto all'evoluzione tecnologica, non ascrivibili all'usura, e che rendono migliore l'immobile o l'impianto stesso ai fini del contenimento dei consumi di energia e dell'impatto ambientale in genere, senza tuttavia trasformarlo in uno diverso dall'esistente.