

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
N. 93 DEL 12.07.2021**

OGGETTO: VALUTAZIONI FUNZIONALI ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IDONEO AD ESSERE ADIBITO A CUCINA CENTRALIZZATA; DETERMINAZIONI CONNESSE E CONSEGUENTI.

Premesso che, in data 09.04.2021 l'Asp Ambito 9 di Jesi ha reso nota la necessità di disporre entro il mese di agosto 2022 del locale presso il quale si trova l'attuale cucina centralizzata utilizzata per l'espletamento del servizio di ristorazione;

Richiamati i propri Verbali di Determinazione di seguito richiamati:

- n. 45 del 31.03.2021 con il quale è stato approvato l'aggiornamento del piano triennale per la prevenzione della corruzione e trasparenza 2021-2023 e dato atto che, la relativa documentazione è stata regolarmente pubblicata sul sito istituzionale della Società, nella sezione "Società trasparente";
- n. 72 del 19.05.2021 con il quale è stato approvato un avviso pubblico di indagine esplorativa di mercato con i relativi allegati, volto ad individuare l'eventuale disponibilità di un immobile da acquisire nel territorio del Comune di Jesi e in quello limitrofo, da adibire a "Cucina Unica Centralizzata" per l'esecuzione del servizio della refezione scolastica;

Preso atto che:

- il suddetto Avviso è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società Jesiservizi S.r.l. nella sezione Società trasparente/Bandi di gara e contratti dalla data del 19.05.2021 fino alla data del 21.06.2021;
- entro il termine suddetto, sono pervenute le manifestazioni di interesse di seguito riportate:
 - ✓ Prot. n. 21001E0470 del 17.05.2021, inviata dalla CAMST Soc. Coop. a r.l.;
 - ✓ Prot. n. 21001E0483 del 21.05.2021, inviata dalla ECG Costruzioni S.r.l.;

Richiamato il Verbale dell'Assemblea dei soci della Jesiservizi del 23.06.2021 nel quale, al punto 2 dell'Ordine del giorno, i Soci sono stati informati dell'esito della suddetta indagine di mercato dando atto brevemente di quanto segue:

- L'immobile di cui alla manifestazione di interesse presentata dalla Camst si presenta già provvisto delle necessarie autorizzazioni nonché attrezzato mentre la seconda è relativa alla messa a disposizione del solo immobile;
- I soci presenti sono stati informati circa il fatto che verranno valutate approfonditamente le caratteristiche delle due proposte ricevute, così come la congruità delle stesse rispetto alle esigenze economiche e temporali precisate nell'Avviso di cui sopra;
- Le soluzioni di cui alle suddette manifestazioni di interesse, vanno messe a confronto con la valutazione tecnica redatta da una società specializzata dello stabile sito nel Comune di Jesi (AN) alla Via Francesco Politi di proprietà dell'Amministrazione Comunale; stabile che potrebbe prestarsi ad un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di una cucina centralizzata. Dalla relazione redatta dalla società incaricata per quest'ultima soluzione si evince un costo ipotizzabile di circa € 1.200.000 ed un tempo di esecuzione degli interventi di circa 12-14 mesi, apparentemente inconciliabile con le esigenze espresse dall'ASP Ambito 9 come sopra ricordato;

Dato atto che:

- in data 24.06.2021 con nota Prot. n. 21002U0290, la Società ha inviato al Comune una nota informativa inerente valutazioni funzionali all'individuazione della nuova cucina centralizzata per la prestazione del servizio di refezione scolastica;
- nella nota suddetta la Società Jesiservizi ha reso noto al Comune di Jesi l'intenzione di valutare approfonditamente le caratteristiche delle due proposte ricevute nonché la congruità delle stesse rispetto alle esigenze economiche e temporali precisate in premessa, al fine di poterle mettere a confronto con la valutazione tecnica redatta da una società specializzata dello stabile sito nel Comune di Jesi (AN) alla Via

Francesco Politi di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

- nel confronto tra le possibili soluzioni sopra illustrate, occorrerà necessariamente considerare che l'acquisizione dell'immobile in entrambi i casi, non può prescindere da:
 - ✓ Una decisione tempestiva che permetta di definire entro il corrente mese la funzionalità dell'acquisizione ipotizzata per un'ottimizzazione del servizio di refezione scolastica;
 - ✓ Una proroga decennale dell'attuale contratto di servizio almeno fino al 2032, necessaria a poter reperire le dovute risorse finanziarie;

Rilevato che, al fine di procedere con i sopralluoghi presso i due immobili proposti dalla CAMST Soc. Coop. a r.l. e dalla ECG Costruzioni S.r.l., la Società Jesiservizi ha costituito una Commissione giudicatrice composta da:

- Dott. Paolo Agostini, in qualità di esperto di aspetti organizzativi del servizio di ristorazione;
- P.I. Simone Mattei in qualità di esperto di attrezzature per allestimento di cucine professionali;
- Dott.ssa Michela Marini in qualità di impiegata addetta all'Ufficio acquisti, gare e appalti della Società Jesiservizi S.r.l.;

Viste le due note di richiesta per l'effettuazione dei sopralluoghi in data 08.07.2021 inviate in data 05.07.2021 alla ECG Costruzioni S.r.l. con Prot. n. 21002U0319 e alla CAMST Soc. Coop. a r.l. con Prot. n. 21002U0320;

Preso atto dell'esito dei suddetti sopralluoghi in merito ai quali si fa apposito rinvio ai relativi verbali che si allegano/o depositati agli atti della Società e il cui esito si riporta brevemente di seguito:

- Dal sopralluogo presso l'immobile sito in viale Don Minzoni n. 27 della ECG Costruzioni S.r.l., in merito alle caratteristiche previste dall'art. 2 dell'Avviso è emerso quanto segue:
 - o Il locale è di recente costruzione;
 - o L'ubicazione è centrale rispetto ai punti di somministrazione e ben collegata alla rete stradale;mentre, a differenza delle suddette caratteristiche richieste, è stato riscontrato che:
 - o La metratura dichiarata all'interno del locale non è sufficiente in quanto inferiore al parametro minimo richiesto;
 - o L'area disponibile all'esterno, non si presta all'uso esclusivo che si reputa fondamentale per il corretto svolgimento delle operazioni di carico e scarico;
 - o Almeno fino al mese di ottobre p.v. il locale, che dovrà essere completamente smantellato e ristrutturato, non sarà libero dall'attuale conduttore;
 - o Conseguentemente, i lavori di ristrutturazione non potranno presumibilmente iniziare prima del mese di novembre 2021, quando al punto 6 dell'Avviso di manifestazione, è stato previsto che entro il mese di dicembre 2021 gli immobili riconducibili alla tipologia F1 dovessero essere completamente ristrutturati;
 - o In relazione a quest'ultimo aspetto, ad oggi non è possibile quantificare il costo della ristrutturazione che l'offerente l'immobile in questione, non ha considerato per ora di effettuare se non al di fuori della propria offerta;
 - o La destinazione d'uso inoltre attuale è quella per ristorazione commerciale e, pertanto, non rispondente a quella che necessita l'uso riconducibile ad una cucina centralizzata per refezione scolastica ma, soprattutto, l'attuale destinazione d'uso evidenzia anche il gravoso lavoro di adeguamento impiantistico e strutturale che sarebbe necessario intraprendere per l'adeguamento degli stessi.
- Dal sopralluogo presso l'immobile sito in viale Viale dell'Industria n. 5 della CAMST Soc. Coop. a r.l., in merito alle caratteristiche previste dall'art. 2 dell'Avviso, è emerso quanto segue:
 - o L'ubicazione è centrale rispetto ai punti di somministrazione e ben collegata alla rete stradale;
 - o La metratura dichiarata all'interno del locale si reputa sufficiente in quanto rientrante fra i due parametri richiesti;
 - o L'area disponibile all'esterno, di proprietà privata e rientrante nella corte esclusiva dell'immobile, si presta all'uso previsto per il corretto svolgimento delle operazioni di carico e scarico;

- L'immobile riconducibile alla tipologia f3, necessita di lavori di adeguamento che presumibilmente si potrebbero concludere entro il termine di febbraio 2022 come previsto al punto 6 dell'Avviso di manifestazione;
- Tutte le zone di preparazione sono già ben separate, c'è una cella frigorifera aggiuntiva a quelle richieste, la separazione fra il ciclo sporco e pulito è già ben definita;
- L'immobile è già utilizzato come centro di cottura per la ristorazione collettiva e, conseguentemente, la destinazione d'uso risponde già a quella necessaria;
- In merito agli spogliatoi si evidenzia l'ampiezza dei locali e l'adeguatezza degli stessi;
- La zona lavaggio è dotata di macchina lavastoviglie a traino e, ad ogni modo, dal sopralluogo effettuato si è potuta verificare la presenza di buona parte delle attrezzature richieste, ferma restando la necessità di procedere con un eventuale ulteriore e maggiormente approfondita verifica dell'attrezzatura presente.

Considerato, pertanto, che dall'esito dei suddetti sopralluoghi si può evincere quanto segue:

- la soluzione relativa all'immobile della CAMST sito in Viale dell'Industria si reputa funzionale alle esigenze operative nonché alle tempistiche organizzative definite dalla Jesiservizi al fine di procedere con l'individuazione di una nuova cucina centralizzata, anche in considerazione della rispondenza della stessa alla maggior parte dei criteri definiti nell'Allegato A all'Avviso di manifestazione recante il Capitolato tecnico;
- diversamente, l'immobile di cui alla soluzione formulata dalla ECG Costruzioni S.r.l. presenta delle criticità che non lo rendono rispondente a tutti i requisiti richiesti né, tantomeno, ai criteri definiti nel Capitolato; la proposta tuttavia potrebbe essere reputata ammissibile in subordine, ferma restando l'attenta valutazione anche economica nonché organizzativa che richiederebbe una scelta in tal senso in considerazione dei lavori di ristrutturazione che si renderebbero necessari e dei ridotti spazi a disposizione;

Ritenuto, conseguentemente a quanto sopra premesso, di procedere con la relativa informativa al Comune di Jesi al fine di fare una sintesi sull'esito dei sopralluoghi degli immobili proposti a seguito delle indagini di mercato e di inviare apposita comunicazione;

Visti:

- il verbale dell'Assemblea dei Soci della Jesiservizi S.r.l. del 09.05.2019, con il quale è stata deliberata la nomina dell'Amministratore Unico;
- il vigente Statuto della Società Jesiservizi S.r.l.;

DETERMINA

- I. *Di dare atto* che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- II. *Di approvare* i verbali relativi ai sopralluoghi che sono stati effettuati in data 08.07.2021 presso l'immobile della CAMST Soc. Coop. a r.l. sito nel Comune di Jesi in Viale dell'Industria n. 5 nonché presso l'immobile della ECG Costruzioni S.r.l. sito sempre nel Comune di Jesi ma in Viale Don Minzoni n. 27;
- III. *Di dare atto* che, la soluzione relativa all'immobile della CAMST sito in Viale dell'Industria, si reputa funzionale alle esigenze operative nonché alle tempistiche organizzative definite dalla Jesiservizi al fine di procedere con l'individuazione di una nuova cucina centralizzata e che, diversamente, l'immobile di cui alla soluzione formulata dalla ECG Costruzioni S.r.l., presenta delle criticità che non lo rendono rispondente a tutti i requisiti richiesti né, tantomeno, ai criteri definiti nel Capitolato;
- IV. *Di dare atto* altresì che, si ritiene che la soluzione di cui alla proposta della ECG Costruzioni S.r.l., si possa reputare ammissibile in subordine, fermo restando l'attenta valutazione anche economica nonché organizzativa che richiederebbe una scelta in tal senso;
- V. *Di procedere* con la tempestiva comunicazione al Comune di Jesi circa le risultanze delle valutazioni fatte a seguito dei sopralluoghi presso i due immobili di cui sopra.

L'Amministratore Unico
F.to Sig. Salvatore Pisconti