

AREA LAVORI - MANUTENZIONI – PATRIMONIO

Quest'area ha la finalità essenziale di assicurare, in accordo e/o su direttive della Direzione, l'utilizzo ottimale delle risorse (finanziarie, tecniche e umane) per la realizzazione degli interventi previsti dall'Azienda nell'ambito dei servizi agli studenti ed all'utenza interna: progettare e realizzare nuove opere di tipo edilizio, infrastrutturale e ambientale, nonché effettuare lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamento del patrimonio aziendale. Garantisce, in tema di procedure contrattuali lo svolgimento di tutte le attività previste dalla vigente normativa, assicurando la competenza e l'assistenza necessaria. In particolare:

➤ **Lavori – Servizio Tecnico e Appalti Contratti**

L'Area è responsabile della progettazione e realizzazione delle opere che vengono eseguite secondo le priorità indicate dall'Azienda nell'ambito dell'elenco annuale e del programma triennale delle opere pubbliche.

In base al programma approvato dal Consiglio di Amministrazione, l'Area provvede alla realizzazione dei progetti di propria competenza e a dare eventualmente incarico a professionisti esterni per la redazione dei progetti non fattibili dall'ufficio stesso per i quali occorre una competenza specifica. Dopo l'approvazione dei progetti, l'Area procede all'appalto delle opere, con le modalità previste dalla normativa vigente ed al conseguente affidamento dei lavori. La stessa Area si occupa della predisposizione e gestione delle procedure di gara per l'affidamento di lavori, sotto soglia e sopra soglia comunitaria, assicurando il buon andamento e la legittimità delle procedure di individuazione del contraente, sia ad evidenza pubblica che a procedura negoziata nel rispetto della normativa vigente. L'Area cura tutte le attività e gli adempimenti legati allo svolgimento delle gare pubbliche.

➤ **Manutenzione degli Immobili**

Il Servizio Manutenzioni ha la finalità di assicurare l'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie, tecniche ed umane per la realizzazione delle azioni previste nel l'elenco annuale e triennale relative agli interventi di manutenzione ed alla gestione delle risorse.

L'Area cura i servizi e gli interventi di manutenzione, sia gestiti con personale tecnico dell'area che attraverso ditte specializzate affidatarie dei vari servizi di manutenzione.

Le tipologie di guasto riguardano principalmente le seguenti professioni: muratore, imbianchino, falegname, vetraio, elettricista, edile, fabbro, manutentore/verifica ascensori, etc. Ogni guasto o problematica all'interno delle strutture, quali residenze universitarie, mense, uffici, etc.. deve essere segnalato all'Area che, ricevuta la segnalazione, procede ad intervenire con risorse interne, se trattasi di problematiche non di particolare rilevanza, nonché all'incarico della ditta affidataria.

➤ **Gestione Patrimonio**

L'Area si occupa della gestione del patrimonio dell'Azienda attraverso la razionalizzazione delle entrate e delle spese relative e derivanti da locazioni o da concessioni attive e passive, nonché dall'acquisizione e dalla dismissione di edifici e di terreni. L'ufficio si occupa inoltre di gestire i processi di informatizzazione dei procedimenti relativi alla gestione patrimoniale.

Elenco attività principali

Tipologia Amministrativo e segreteria generale

- Delibere, determine e convenzioni
- Osservatorio dei lavori pubblici
- Gare
- gestione del servizio di facchinaggio per l'Amministrazione generale;
- Gestione contratti per utenze (energia, gas, acqua, riscaldamento, smaltimento rifiuti)

Energia

- Uso razionale e conservazione dell'energia
- Efficientamento energetico
- Approvvigionamento combustibili liquidi e gassosi

Progetti e direzione lavori

- progettazione e direzione di interventi edilizi;
- Progetti di manutenzione straordinaria
- progettazione e conduzione di impianti tecnologici;
- Direzione lavori
- Collaudi

Adeguamenti normativi

- Programmazione ed esecuzione dei piani di manutenzione e degli interventi di messa a norma;
- Adeguamenti normativi
- Sicurezza antincendio
- Verifiche di vulnerabilità sismica

Manutenzione Ordinaria

- Gestione e manutenzione ascensori, monta-carrozze e rampe
- Verifiche e denunce impianti elettrici e messa a terra
- Verifica e controllo della sicurezza sui luoghi di lavoro
- Verifica e controllo della sicurezza nelle mense, residenze e ambienti "studenteschi" in generale
- Gestione dei servizi di manutenzione ordinaria
- Abbattimento barriere architettoniche
- Gestione impianti termici e condizionamento

Attività patrimonio

- gestione delle procedure di evidenza pubblica e negoziate per la vendita e la locazione degli immobili di proprietà dell'Azienda;
- gestione della corretta esecuzione dei contratti di locazione attivi e passivi, concessioni, convenzioni, etc.;
- gestione dell'acquisizione di immobili, stipula dei contratti, delle convenzioni e delle locazioni relativamente alla contrattualistica;
- gestione dei redditi fondiari ed eventuali altre imposte e tributi locali riguardanti il patrimonio immobiliare e dei relativi adempimenti fiscali del patrimonio e gestione delle dichiarazioni
- gestione dell'inventario dei beni immobili dell'azienda collaborando alla redazione del bilancio per la parte relativa allo stato patrimoniale;
- gestione sotto il profilo giuridico-contrattuale della cessione a terzi degli spazi dell'Azienda
- gestione amministrativa e contabile delle polizze assicurative dell'Azienda dei sinistri e delle proposte di liquidazione del danno e gestione del contratto di brokeraggio assicurativo di Azienda;

- gestione e presidio dei procedimenti di affidamento, degli accordi di programma e dei protocolli d'intesa necessari per la realizzazione di progetti complessi di lavori pubblici compresa la stipula dei contratti per il reperimento delle relative risorse finanziarie.