

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI XXX E L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) DELLA PROVINCIA DI FERRARA PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI ERP DI PROPRIETA' COMUNALE E LA FORNITURA DI SERVIZI CORRELATI

L'anno 2014 il giorno ____ del mese di _____ con il presente atto, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge,

TRA

il Comune di XXX con domicilio fiscale in XXX (Codice Fiscale _____), di seguito più semplicemente denominato Comune, a firma del Signor nato a il nella sua qualità di, il quale agisce in rappresentanza del Comune, giusti i poteri attribuitigli da, domiciliato per la carica presso la residenza municipale del Comune

E

l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, di seguito più semplicemente denominata ACER, con sede in Ferrara – Corso Vittorio Veneto c.n. 7 (Codice Fiscale e P.I. n. 00051510386), a firma della Dr. Diego Carrara, nato a Copparo (FE) il 13/01/1963 nella sua qualità di Direttore generale dell'ACER, giusti i poteri attribuitigli dall'art. 18 dello Statuto, nonché dalla procura rilasciata dal Notaio Alessandro Mistri in data 10/08/2012, rep. 38370/14442, domiciliato per la carica presso la sede dell'ACER

PREMESSO

- che la Legge Regionale 8/8/2001 n.24 in materia di disciplina del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo è stata di recente modificata ed integrata dalla L.R. 24/2013;
- che la Regione Emilia Romagna si allinea alle logiche europee dell'*housing* sociale finalizzate alla valorizzazione della casa sociale prevedendo anche nel contempo che l'intero sistema dell'edilizia residenziale pubblica tenda all'auto-sostentamento;
- che il sistema attuale, costretto a destreggiarsi tra la riduzione dei trasferimenti per il recupero del patrimonio esistente da un lato e la progressiva riduzione delle risorse da canoni dall'altro (dovuta al progressivo impoverimento delle famiglie che hanno accesso all'e.r.p.) obbliga gli Amministratori ad intervenire per far fronte al bisogno di casa delle sempre più numerose famiglie di indigenti che non riescono più a rivolgersi al mercato privato dell'affitto;
- che in questo contesto generale, anche ACER viene chiamata a svolgere un ruolo fondamentale di supporto all'Amministrazione, in quanto dovrà gestire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in una formula patrimonialmente compatibile con la socialità e l'efficienza, a garanzia della qualità dell'abitare, della sicurezza degli stabili, dell'efficienza degli impianti e della sostenibilità della convivenza;
- che il ruolo da attribuire ad ACER per i prossimi anni è quindi assai complesso, dovendo l'Azienda gestire non solo un patrimonio immobiliare ma anche le criticità sociali e materiali di famiglie per loro natura spesso fragili e problematiche;
- che in quest'ottica ad ACER verrà chiesto di porre in essere azioni complesse e di fare investimenti qualitativamente significativi sul patrimonio, per adeguarsi alle diverse e mutevoli condizioni delle famiglie, delle persone e del mercato;
- che - per questa ragione - la convenzione coprirà un arco temporale più ampio di quello delle convenzioni precedenti, ferma restando la necessaria periodica reportistica dell'Azienda nonché la verifica dell'operato della stessa a metà convenzione;

PREMESSO inoltre

- che la nuova Legge Regionale n.24/2001 (come modificata ed integrata dalla L.R.24/2013)

regolamenta in modo particolare:

- a) la definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (di seguito denominati e.r.p.) ed il riordino istituzionale ed organizzativo dell'edilizia residenziale pubblica (art.1, commi b) e c);
 - b) l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di e.r.p. e l'ampliamento del ruolo istituzionale dei Comuni medesimi nel campo delle politiche abitative mediante l'affidamento agli stessi del relativo potere regolamentare ed il conferimento delle risorse necessarie (art. 3 lett. b);
 - c) la trasformazione dei già esistenti I.A.C.P. in enti pubblici economici, denominati ACER, per la gestione dei patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici ed amministrativi per il settore abitativo al fine di assicurare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della loro attività (art. 3 lett. c) consentendo agli stessi di assumere il ruolo strategico di "enti strumentali delle Autonomie locali", nell'ottica di una gestione unitaria del patrimonio e.r.p. e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative (art. 3 lett d); in particolare, il comma 1, dell'art. 41, della suddetta L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., disciplina le attività istituzionali delle ACER prevedendo la possibilità per i Comuni, le Province e gli altri enti pubblici di avvalersi delle attività delle ACER anche attraverso la stipula di apposita convenzione volta a stabilire i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dall'attività, come previsto dal comma 2, dell'art. 41, della medesima L.R. succitata;
- che con la deliberazione del Consiglio della Regione Emilia-Romagna n. 391 in data 30/7/2002 sono stati definiti i capitolati prestazionali, che costituiscono gli elementi minimi di base obbligatori, per la gestione del patrimonio di e.r.p., i criteri per la determinazione dei relativi costi di gestione, nonché il loro massimale;
 - che con la medesima deliberazione, di cui al paragrafo precedente, il Consiglio Regionale ha stabilito che eventuali prestazioni aggiuntive, oltre a quelle di base minime obbligatorie, nonché la definizione delle competenze tecniche per gli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, ristrutturazione, ecc.), siano determinate a livello provinciale dalla Conferenza degli Enti;
 - che la Conferenza degli Enti nella seduta del 20/11/2014 con deliberazione n. XX ha approvato le predette prestazioni aggiuntive e le modalità di copertura dei relativi costi, nonché le competenze tecniche per gli interventi sul patrimonio esistente per l'intera Provincia di Ferrara;
 - che con la presente convenzione, in applicazione del comma 2, dell'art. 41, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., il Comune, esprimendo un giudizio positivo sul lavoro svolto dall'ACER Ferrara, intende conferire nuovamente in gestione alla medesima il proprio patrimonio di e.r.p., definendo termini e modalità di tale conferimento;
 - che i Comuni possono avvalersi sulla base di un'apposita convenzione delle ACER, per lo svolgimento delle funzioni amministrative ai medesimi assegnate dall'art. 6 comma 1 lettere c), e) g) ed h) della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. ed in particolare: predisposizione ed attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione, e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica comprensivo degli alloggi di proprietà degli enti pubblici assegnati in concessione al comune; individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi attraverso le procedure previste dalla legge; accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni; costituzione di agenzie per la locazione ovvero sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione;
 - che ACER deve svolgere la propria attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità ed impiega il controllo di gestione quale strumento di sistematico miglioramento delle proprie performance;
 - che ACER e Comune si impegnano a condividere tutte le reciproche informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale, manutentiva di tutti gli alloggi ed immobili gestiti al fine di svolgere compiutamente, in modo coordinato, le reciproche funzioni così come definite dalla normativa e dalla presente convenzione.;
 - che ACER dalla data del 7 gennaio 2008 e' accreditata presso l'Autorità per l'Energia elettrica ed il Gas (A.E.E.G) con funzioni di ESCO, ed è, pertanto, in grado di svolgere una funzione specifica nel campo delle politiche ambientali;

- che ACER è dotata di un sistema di qualità conforme alla norma UNI EN ISO 9001:2008 ed in conformità a tale sistema opera sulla base di procedure documentate;
- che ACER certifica i propri bilanci d'esercizio secondo quanto prevede il comma 5, dell'art. 41, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- che ACER ha adottato un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi dell'art. 6, del D.Lgs. n. 231/2001 ed ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza;
- che ACER ha provveduto ad adottare un bilancio di Sostenibilità quale strumento di trasparenza che consente a tutti coloro che interagiscono con l'Azienda di conoscerne attività, investimenti, modalità gestionali del patrimonio ricevuto in gestione;
- che ACER ha adottato un Codice Etico, contenente i principi ed i valori guida che ciascun collaboratore, ad ogni livello, è tenuto ad osservare ed a far osservare nei rapporti con gli stakeholder dell'Azienda;
- che ACER ha altresì adottato una Carta dei Servizi per disciplinare formalmente il processo di comunicazione, informazione e trasparenza della propria azione amministrativa nei confronti degli assegnatari, nonché per definire gli standard di qualità ed i tempi garantiti di erogazione dei propri servizi;
- che l'ACER prende atto dei vigenti regolamenti comunali emanati in attuazione della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- che i Comuni della Provincia di Ferrara, riunitisi in data 20/11/2014 nell'ambito della Conferenza degli Enti di cui all'art. 43 della Legge Regionale n.24/2001 e ss.mm.ii, hanno deliberato di allungare, rispetto ai precedenti affidamenti, la durata delle Convenzioni per la gestione del proprio patrimonio, al fine di permettere all'Azienda di programmare i propri investimenti per la gestione in un contesto di maggiori certezze finanziarie.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue :

ART. 1 RECEPIMENTO DELLE PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della convenzione in quanto ne costituiscono preliminari essenziali ed irrinunciabili per l'assunzione dei diritti e delle disposizioni volute dalle parti con la presente convenzione.

ART. 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune, in persona di **XXXX**, ai sensi del comma 2, dell'art. 41, della L. R. n. 24/2001 e ss.mm.ii, riconoscendo nella presente convenzione lo strumento più idoneo per rendere operativa la gestione unitaria del patrimonio di erp, come stabilito nell'art. 6 comma 3 della citata Legge Regionale, conferisce in gestione ad ACER Ferrara che in persona del Direttore Generale – Dott. Diego Carrara – accetta, nei limiti e alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, le unità immobiliari (esattamente individuate nell'elenco allegato al presente atto sotto la **lettera A**) che ne costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale.

Gli immobili sono affidati ed accettati in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'affidamento gestionale deve ritenersi inoltre operante ed esteso anche a quelle unità immobiliari di e.r.p. che il Comune dovesse eventualmente attribuire in gestione all'Azienda dopo la sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente per entrambe le parti disporre l'identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna da redigersi in contraddittorio e debitamente sottoscritti dai firmatari del presente atto o da loro sostituti autorizzati.

La gestione degli immobili in oggetto è regolata dalla presente convenzione, nonché da eventuali successivi atti integrativi o modificativi, discendenti da necessità od opportunità rilevate e definite concordemente dalle parti. Detti atti potranno essere adottati direttamente con Delibera di Giunta, sia che nel caso di atti integrativi sia in caso di modifiche apportate in adeguamento ad una nuova normativa regionale in materia.

Qualora in corso di validità della presente convenzione il Comune intendesse alienare il patrimonio di e.r.p. conferito in gestione, dovrà comunicare all'ACER il programma di alienazione e di reinvestimento affinché la stessa possa esprimere parere non vincolante con particolare riferimento ai riflessi gestionali aziendali e possa fare eventuali conseguenti proposte. Detto

piano verrà sottoposto dal Comune- unitamente al parere di ACER- al Tavolo Territoriale di concertazione delle politiche abitative per l'approvazione e verrà trasmesso alla Regione per l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza ai sensi del comma 2, dell'art. 37 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii .

ART. 3 REGIME DELLA GESTIONE

L'ACER, in conseguenza dell'affidamento di cui al precedente art. 2, provvede, in nome e per conto proprio ed alle condizioni di cui alla presente convenzione, alla gestione degli immobili individuati nel medesimo articolo ed agli interventi di qualsiasi natura individuati in capo all'ACER dalla presente convenzione.

Le unità immobiliari di cui al precedente articolo sono concesse all'ACER in gestione per l'uso cui sopra, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la proprietà dei beni resta in capo al Comune che ne concede all'ACER il possesso ai fini della gestione;
- b) gli immobili sono conferiti in gestione dal Comune all'ACER nello stato d'uso e di funzionamento in cui si trovano;
- c) l'ACER non può trasferire, cedere, permettere l'uso o il godimento, sotto qualunque forma, dei beni a terzi non aventi diritto ai sensi delle disposizioni in materia di e.r.p.;
- d) l'ACER gestisce i rapporti con i terzi che si rendessero necessari e/o opportuni all'espletamento della gestione;
- e) l'ACER è autorizzata a rappresentare il Comune nell'ambito dei condomini, costituiti o che verranno costituiti, anche a seguito della cessione degli alloggi in base alla normativa in materia, sia nei rapporti con gli amministratori di condominio che in assemblea;
- f) l'ACER sottoscrive previo consenso del Comune proprietario, atti di costituzione di servitù attive e passive volontarie o coattive, sui beni gestiti a condizione che le medesime siano funzionali alla gestione; gli atti di consenso del Comune potranno essere assunti con Delibera di Giunta;
- g) In caso di scioglimento dell'Azienda, gli immobili devono essere restituiti gratuitamente al Comune nello stato d'uso e di funzionamento in cui si trovano in quel momento;
- h) Al termine della presente convenzione o in caso di risoluzione della stessa, gli immobili devono essere restituiti al Comune nello stato d'uso e di funzionamento in cui si trovano in quel momento; nel medesimo momento ACER ed il Comune dovranno regolare il saldo contabile della gestione, tenendo conto della morosità reale e dei rapporti in essere con terzi contraenti. Il Comune dovrà inoltre corrispondere all'ACER il valore residuo (non ammortizzato) degli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria sugli immobili, rimasti a carico dell'Azienda, costituenti per la stessa costo pluriennale da ammortizzare, nonché il debito residuo dei mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione degli immobili di e.r.p. ancora intestati ad ACER. Si dovrà infine definire il trasferimento del personale dell'Acer al Comune ai sensi di quanto previsto dall'art.50 della L.R. n.24/2001 e e ss.mm.ii.
- i) L'ACER è la sola ed unica responsabile dell'uso dei beni e deve mantenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa da parte dei terzi riconducibile all'uso dei beni stessi;
- j) Il Comune, potrà costituire diritti di godimento sul patrimonio di e.r.p. oggetto della presente convenzione, a condizione che i predetti atti non pregiudichino le funzioni gestionali attribuite ad ACER in virtù del presente atto e previo parere obbligatorio ma non vincolante dell'ACER.

ART. 4 COMPITI DELL'ACER

In dipendenza del conferimento in gestione, l'ACER provvede a svolgere tutte le attività elencate negli allegati **B) e C)** alla presente convenzione che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, redatti nel rispetto di quanto contenuto nel capitolato prestazionale "Allegato A" alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/7/2002 n. 391.

L'ACER compie ogni atto comunque connesso alla gestione degli immobili, compresi quelli di ordinaria e straordinaria amministrazione, oggetto della presente convenzione.

Il Comune si impegna sin d'ora ad avere per rato e valido l'operato dell'ACER, senza che possa

eccepirsi difetto alcuno in ordine ai compiti conferiti con la presente convenzione.

Dagli atti di straordinaria amministrazione di cui al comma 3 del presente articolo, sono esclusi:

- a) i lavori di recupero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978;
- b) i cambi di destinazione d'uso degli immobili gestiti;
- c) l'alienazione, a qualsiasi titolo, degli immobili gestiti;
- d) quanto specificamente affidato ai Comuni dalle Leggi e dai regolamenti di attuazione della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. .

ART.5

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

ACER provvede a garantire il servizio di manutenzione e di ripristino del patrimonio conferitole in gestione utilizzando i proventi del monte canoni di locazione, calcolato al netto delle voci di cui al successivo art. 10. Tale servizio consiste:

- nella manutenzione riparativa ed ordinaria negli alloggi occupati, nelle relative pertinenze e nelle parti comuni dei fabbricati;
- nella manutenzione programmata e straordinaria negli alloggi occupati e nelle parti comuni dei fabbricati interamente in locazione.
- negli interventi urgenti per preservare l'incolumità delle persone, nonché per evitare danni a cose o persone.

Si tratta di quegli interventi che il Regolamento comunale sul contratto di locazione degli alloggi ERP, adottato ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. n. 24/2001, pone a carico dell'Ente proprietario o gestore, nonché di tutti quelli che norme di legge o di uso locale pongono a carico dei medesimi.

L'ACER è l'unico referente per gli utenti per ogni problematica inerente l'esecuzione di tutti gli interventi di cui al presente articolo e per le autorizzazioni di competenza della proprietà.

Per tutte le manutenzioni relative agli immobili erp (e loro relative pertinenze), ACER si impegna ad investire ogni anno, in base alle risorse disponibili, il ricavato dal monte canoni di locazione calcolato al netto delle voci di cui al successivo art. 10.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere programmati da ACER in accordo con il Comune sulla base di finanziamenti predisposti dal Comune stesso o reperiti da uno dei due Enti ovvero non spesi per la manutenzione ordinaria. Ulteriori interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione che si rendessero necessari, saranno definiti dalle parti nell'ambito dei rispettivi programmi pluriennali di intervento, stabilendo di volta in volta i criteri di intervento e le modalità di copertura dei conseguenti oneri finanziari.

La manutenzione nelle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista, sia di maggioranza che di minoranza, viene generalmente demandata agli amministratori condominiali. ACER provvede ad esprimere parere di regolarità e congruità tecnico-economica rispetto ai preventivi lavori deliberati dalle rispettive assemblee condominiali.

Le attività di manutenzione citate sono quelle finalizzate a conservare il valore e i livelli di funzionalità dell'immobile.

La stima del fabbisogno delle risorse e la pianificazione annuale degli interventi di manutenzione nelle diverse forme di intervento, è predisposta dall'Azienda in sede di Bilancio Preventivo e, per divenire operativa, deve essere approvata dalla Conferenza degli Enti.

La manutenzione riparativa ed ordinaria, gli interventi urgenti e gli interventi nei condomini di minoranza sono da considerarsi mutualistici tra i Comuni che partecipano all'ACER. I costi programmati a tale titolo nel Bilancio di Previsione sono coperti con una quota proporzionale dei canoni di locazione da parte di ogni Comune.

Eventuali ulteriori risorse da canoni residue saranno destinate al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e programmata delle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista o interamente in locazione e negli alloggi occupati.

Per l'attività di manutenzione straordinaria e programmata e' previsto a favore di ACER un compenso pari al 7% (oltre IVA di legge) dell'ammontare delle risorse da canoni di locazione rese disponibili per l'esecuzione degli interventi.

Acer provvederà inoltre all'esecuzione di tutte quelle opere necessarie per la salvaguardia della sicurezza degli utenti e/o di terzi e per garantire la funzionalità e l'igiene dell'alloggio e/o del fabbricato, qualora i conduttori non vi adempiano, addebitando in bolletta il relativo costo con

l'indicazione dell'intervento eseguito e del criterio di ripartizione.

Per gli altri tipi di lavoro, diversi da quelli necessari per la salvaguardia della sicurezza o per la funzionalità ed igiene dell'alloggio e/o del fabbricato, comunque a carico degli utenti secondo il Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri adottato ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii, ACER potrà intervenire, su richiesta dell'utente, provvedendo al relativo addebito all'utente in bolletta.

Art.5 bis

RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

Il ripristino degli alloggi vuoti sarà effettuato da ACER senza alcuna necessità di preventiva autorizzazione da parte del Comune, nei limiti delle risorse disponibili. Il rimborso avviene tramite il monte canoni di locazione, con le risorse che residuano dopo aver eseguito le manutenzioni ordinarie di cui al precedente art.5, e con prioritaria rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria, salvo accordi diversi con il Comune stesso.

La reportistica sugli interventi di ripristino sarà data al Comune tramite le banche dati *on line* di cui al successivo art. 15.

ACER propone al Comune, dandone adeguata motivazione, di non procedere al ripristino di taluni alloggi che richiedono consistenti lavori di ristrutturazione.

ART. 6

PROGRAMMI DI INVESTIMENTO AGGIUNTIVI

Si intendono per programmi di investimento aggiuntivi quelli finanziati, a livello di fonte principale, con risorse diverse dai canoni di locazione.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, L.R.24/2001 e ss.mm.ii. i Comuni o le loro forme associative possono avvalersi delle ACER per:

- la predisposizione ed attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comprensivo degli alloggi di proprietà di enti pubblici assegnati in concessione al Comune;
- l'individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi, tra i soggetti in possesso dei requisiti di affidabilità e qualificazione definiti dalla Regione, attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge.

Inoltre, secondo quanto stabilito dal combinato disposto dei commi 1 e 2, dell'art. 41, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., i Comuni, attraverso la stipula di apposita convenzione, possono avvalersi delle ACER per la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione anche di immobili di proprietà comunale diversi da quelli di e.r.p. nonché per la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi.

Le condizioni di affidamento delle attività di cui sopra saranno oggetto di specifiche intese ed integrazioni della presente convenzione ai fini della definizione di criteri di realizzazione, dei tempi di intervento, delle modalità di copertura delle spese e dei compensi.

Nel caso in cui sia necessario cofinanziare un intervento con l'utilizzo di canoni di locazione, il compenso per ACER sarà pari a quello previsto per l'esecuzione della parte principale dell'intervento.

L'ACER si impegna ad assistere il Comune nell'individuazione di canali di finanziamento pubblico per l'attuazione dei programmi di cui sopra.

Ad ACER potrà essere riconosciuto il rimborso delle spese generali e di personale sostenute per detta assistenza, debitamente documentate.

L'ACER può altresì gestire i programmi intercomunali per l'e.r.p. concordati ex art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii nell'ambito del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative.

L'ACER provvede a rendicontare all'Amministrazione comunale le spese suscettibili di capitalizzazione ai fini dell'aggiornamento patrimoniale.

ART. 7

OBBLIGHI DEL GESTORE

L'ACER s'impegna ad eseguire le proprie attività in conformità ai principi fondamentali, agli

standard di qualità, alle tempistiche previste nella Carta dei Servizi adottata dall'Azienda.

ACER, inoltre, assicura una continua e completa informazione agli utenti sulle modalità di prestazione e di fruizione dei servizi.

Tale informazione è resa attraverso la risposta telefonica, lo Sportello clienti, il sito web, opuscoli, il notiziario periodico, nonché attraverso il confronto con le OO.SS. degli utenti.

ACER, inoltre, si impegna a continuare la redazione del Bilancio di sostenibilità, con cadenza almeno biennale, al fine di dar conto ai propri stakeholder del grado di raggiungimento degli impegni assunti, delle proprie performance sociali, etiche, economiche ed ambientali, nonché dei propri obiettivi per il futuro.

L'ACER si impegna a collaborare con il Comune fornendo ogni necessaria ed idonea documentazione che occorresse a quest'ultimo per acquisire eventuali finanziamenti finalizzati alla conservazione, ristrutturazione, miglioramento del patrimonio immobiliare conferito in gestione, o al miglioramento della gestione degli stessi anche attraverso investimenti.

ACER si impegna a conservare nel tempo – certamente per tutta la durata della presente convenzione- la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2008 che prescrive e certifica i tempi di realizzazione degli interventi di manutenzione e di ripristino.

ART. 8

COMPITI DEL COMUNE

Al Comune competono responsabilità ed obbligazioni attive e passive correlate alla proprietà degli immobili.

In particolare, per quanto concerne gli alloggi di e.r.p., il Comune esercita le funzioni ad esso demandate dall'art. 6, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Il Comune, per quanto possibile, si impegna a cooperare al fine di agevolare il miglior espletamento della gestione affidata all'ACER.

L'obbligo di cooperazione di cui al comma precedente si traduce in particolare:

- a) nel permettere la connessione diretta di ACER ai sistemi informatici comunali per l'acquisizioni di informazioni inerenti la gestione del patrimonio di e.r.p. o le funzioni aggiuntive eventualmente delegate dal Comune;
- b) nel permettere all'ACER di avvalersi della collaborazione degli uffici e servizi comunali competenti, nominando un referente comunale, per un agevole e sollecito svolgimento di pratiche e/o iniziative, nonché per l'accesso gratuito a tutte le informazioni in possesso del Comune e per l'utilizzo di procedure comunali per l'acquisizione di informazioni da archivi terzi;
- c) nel dare collaborazione con i propri uffici amministrativi ed in particolare informare con congruo anticipo l'ACER delle modifiche ai Regolamenti comunali che possono, in qualsiasi modo, riguardare la gestione;
- d) nel comunicare tempestivamente i dati giuridici, gestionali e di consistenza degli immobili di nuova acquisizione o costruzione che vengono affidati in gestione all'ACER ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione;
- e) nel condividere con ACER gli esiti del controllo su Dichiarazioni Sostitutive Uniche effettuato a seguito di richiesta di prestazioni diverse dall'accesso all'e.r.p.;
- f) ove possibile e nell'ambito delle funzioni istituzionali, nel fornire idoneo supporto di Agenti di Polizia Municipale per interventi di controllo sull'occupazione degli alloggi, sulla corretta fruizione degli stessi, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dagli occupanti e sulla gestione delle situazioni di particolare conflittualità

ART. 9

DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

L'ACER calcola i canoni di locazione conformemente ai criteri stabiliti dalle disposizioni regionali e comunali in materia.

ACER provvede alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dall'art. 35 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii e dalle disposizioni regionali e comunali.

Le attestazioni ISE/ISEE e le relative Dichiarazioni Sostitutive Uniche sono soggette a controllo da parte di ACER secondo le modalità previste dall'art. 13.

ART. 10

DESTINAZIONE E RENDICONTAZIONE CANONI

I canoni di locazione sono destinati conformemente a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. Relativamente alle unità immobiliari gestite, ACER incasserà direttamente i canoni di locazione.

I costi di gestione di ACER per l'effettuazione delle attività minime obbligatorie e complementari di cui agli Allegati B) e C) alla presente convenzione, calcolati ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 30/7/2002, n. 391, sono definiti dalla Conferenza degli Enti in relazione al bilancio di ACER ed alla programmazione delle disponibilità risultanti per gli interventi sul patrimonio di e.r.p., avuto riguardo alla quantità e qualità dei servizi resi ed al grado di efficacia ed efficienza della gestione dell'e.r.p.

La quantificazione e programmazione delle risorse da canoni di locazione da destinare all'e.r.p. o alla manutenzione del patrimonio erp avviene in sede di predisposizione del bilancio di previsione di ACER, dopo aver detratto dal monte canoni di competenza dell'esercizio:

1. i costi di gestione di ACER stabiliti dalla Conferenza degli Enti;
2. le spese di registrazione dei contratti di locazione degli immobili;
3. le rate di ammortamento dei mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p. ancora intestati ad ACER;
4. gli oneri fiscali, tributari, assicurativi, catastali, notarili e legali sostenuti da ACER in qualità di soggetto gestore ma direttamente o indirettamente collegati alla proprietà comunale;
5. l'IVA indetraibile sugli acquisti per la quota attribuibile all'e.r.p.;
6. i costi relativi al trasloco ed alla custodia di mobili di terzi conseguenti al rilascio di unità immobiliari ed i costi connessi al riallaccio delle utenze;
7. le quote condominiali per gli alloggi vuoti;
8. la svalutazione dei crediti per morosità;
9. una quota - determinata anno per anno, con atto di Giunta da adottare entro il 31 marzo, per coprire la morosità dei nuclei familiari rientranti negli elenchi del welfare comunale e, più in generale, nei casi di cui al comma 5, dell'art. 32, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii (morosità non riconosciuta welfare ma motivata da gravi situazioni personali e familiari dell'assegnatario), qualora il Comune non provveda ad accollarsi il debito degli assegnatari;
10. i costi per la predisposizione del servizio di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione, come definiti al precedente art. 5 bis;
11. i compensi tecnici per l'attività di manutenzione straordinaria, come definiti al precedente art. 5;
12. ogni altro onere eventualmente sostenuto da ACER in adempimento di normative o prassi di settore, ma facente capo alla proprietà degli immobili.

Il monte canoni di competenza, calcolato al netto delle voci di cui sopra, andrà destinato alla manutenzione degli immobili in gestione.

L'ACER con cadenza annuale, congiuntamente alla redazione del Bilancio d'esercizio, predispone e consegna al Comune, per le finalità di cui al comma 4, dell'art. 36 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., una relazione sulla utilizzazione dei proventi dei canoni nell'esercizio precedente.

ART. 11

RISCOSSIONE CANONI

L'ACER è tenuta all'attivazione nei confronti degli assegnatari inadempienti di tutte le azioni di recupero del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi e di ogni altro addebito previsto dal contratto e dai Regolamenti Comunali.

A fronte del ritardo nel pagamento delle bollette, l'ACER avvierà la procedura stragiudiziale di recupero del credito, tramite l'invio di solleciti (scritti e telefonici) e/o diffide.

Qualora il cliente non sia nelle condizioni di sanare interamente il debito, ACER potrà accordare il beneficio della dilazione di pagamento.

In assenza del pagamento o di un piano concordato di dilazione, ACER attiverà tutte le iniziative,

anche giudiziali, per il recupero del credito.

La principale misura di contrasto della morosità, in ottemperanza all'art. 32 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., è il provvedimento di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, che il Comune è tenuto ad attivare su segnalazione dell'Ente gestore, salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. succitato (sospensione del provvedimento di decadenza per gravi situazioni personali o familiari del nucleo assegnatario, con accollo della morosità da parte del Comune stesso).

In via residuale, la morosità sarà perseguita da ACER con le azioni giudiziali più adatte al caso concreto (decreto per ingiunzione e sfratto, pignoramento presso terzi, ecc.).

Per gli inquilini inseriti nell'elenco welfare, ACER, di norma, non attiverà procedure giudiziali per il recupero del credito, a meno di accordo con il Comune e con i Servizi di riferimento.

La gestione e la prevenzione della morosità degli inquilini inseriti nell'elenco welfare dovrà avvenire nel rispetto del "Protocollo Welfare", allegato alla presente convenzione quale parte integrante (**allegato H**).

ACER provvederà, altresì, alle azioni giudiziarie per la costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità Giudiziaria, ordinaria o amministrativa, in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico gestionale conferito con il presente atto.

Gli assegnatari parteciperanno forfettariamente alla copertura dei costi di esazione dei canoni e delle quote accessorie, secondo le modalità stabilite dal Comune.

ART. 12

ISPEZIONI, CONTROLLO E SANZIONI

Ai sensi di quanto previsto all'art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., il Comune attribuisce ad ACER l'esercizio dell'attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

ACER provvederà a nominare gli agenti destinati ad effettuare gli accertamenti, ai sensi dell'art. 6, della L.R. n. 21/1984.

ACER provvederà altresì all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dai regolamenti di cui al comma 1, curando tutte le fasi del relativo procedimento amministrativo previsto dalla Legge n. 689/1981 e dai regolamenti stessi, quali la redazione del verbale di accertamento, la notifica dello stesso, il rapporto all'autorità competente che viene individuata nel Direttore Generale di ACER, l'eventuale audizione del contravvenuto, la valutazione degli scritti difensivi, l'emissione dell'ordinanza ingiunzione o di archiviazione.

In caso di impugnazione dell'ordinanza di pagamento ACER si impegna a costituirsi in giudizio, tenendo indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale conseguenza negativa.

I proventi delle sanzioni amministrative derivanti dalle violazioni ai regolamenti di cui al comma 1 del presente articolo, sono destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale in gestione ad ACER.

ACER è autorizzata a trattenere dai proventi di cui al comma precedente, una somma pari al 10% oltre all'IVA di legge delle sanzioni amministrative irrogate, a titolo di copertura forfetaria dei costi di gestione dell'attività.

Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, ACER, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il costo di ripristino dei beni danneggiati.

ACER invierà ogni sei mesi al Comune un report contenente tutti gli elementi analitici delle ispezioni e controlli in corso o conclusi, comprese le sanzioni amministrative comminate, secondo le modalità previste dal successivo art. 14.

ART. 13

SERVIZIO DI CONTROLLO DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE UNICHE (ISE/ISEE)

Il Comune affida ad ACER l'attività di controllo delle Dichiarazioni sostitutive uniche (D.S.U), rese ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione ISE/ISEE, di tutti gli assegnatari degli alloggi di e.r.p.

In una logica di condivisione delle informazioni, così come previsto nelle premesse del presente atto, ACER potrà avvalersi anche degli esiti dell'attività di controllo effettuata direttamente dal Comune sulle D.S.U. presentate per l'accesso a prestazioni diverse dall'e.r.p. e nel contempo metterà a disposizione del Comune, secondo metodologie specificate con atto a parte, gli esiti

dei propri controlli.

Per le D.S.U. risultate difformi, ACER provvederà a:

- a) comunicazione dell'avvio del procedimento di controllo della D.S.U. risultata difforme , con informativa all'assegnatario mediante invio di raccomandata con A.R.;
- b) ricevimento dell'assegnatario con stesura di verbale di acquisizione di documentazione, ovvero ricezione a mezzo posta o di persona di osservazioni, documentazioni e controdeduzioni;
- c) se confermata la rideterminazione dei valori ISE ed ISEE, la ricollocazione nelle fasce reddituali deliberate dal Comune ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 24/2001, ricalcolo del canone per tutti i periodi dovuti;
- d) comunicazione di chiusura del procedimento di controllo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento allegando il rendiconto dettagliato dei canoni ;
- e) fatturazione dei canoni dovuti e degli eventuali interessi di mora;
- f) predisposizione del fascicolo da inviare alla Procura o emissione del verbale di accertamento da inviare all'assegnatario con raccomandata A.R. secondo le modalità previste dalla Legge;
- g) predisposizione del fascicolo da inviare al Comune con proposta di decadenza dall'assegnazione qualora ne ricorrano le condizioni.

Qualora la procedura di controllo si concluda con l'emissione del verbale di accertamento di un illecito amministrativamente sanzionato, ACER provvederà altresì all'applicazione delle sanzioni amministrative a norma di legge , curando tutte le fasi del relativo procedimento amministrativo, come previsto dalla Legge n. 689/1981, quali, oltre a quella già indicata alla lett. d) del comma precedente, ossia la redazione del verbale di accertamento, la notifica dello stesso, il rapporto all'autorità competente che viene individuata nel Direttore Generale di ACER, l'eventuale audizione del contravvenuto, la valutazione degli scritti difensivi, l'emissione dell'ordinanza ingiunzione o di archiviazione.

ACER inoltre, si impegna, in caso ricorso giurisdizionale avverso l'ordinanza ingiunzione di pagamento, a costituirsi in giudizio, tenendo indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale conseguenza negativa.

I proventi delle sanzioni amministrative derivanti dall'attività di controllo di cui al comma 1 del presente articolo, sono destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale in gestione ad ACER.

ACER è autorizzata a trattenere dai proventi di cui al comma precedente e dei canoni di locazione ricalcolati, una somma pari al 10% oltre all'IVA di legge, a titolo di copertura forfetaria dei costi di gestione dell'attività.

ACER invierà ogni sei mesi al Comune un report contenente tutti gli elementi analitici relativi ai controlli effettuati sulle D.S.U. e sulle difformità rilevate.

ART. 14

MEDIAZIONE SOCIALE E DEI CONFLITTI

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 25, comma 11, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., il Comune, al fine di prevenire l'insorgere di conflitti e di tensioni nei rapporti di convivenza tra gli assegnatari degli alloggi, delega ad ACER l'espletamento delle attività di mediazione sociale e dei conflitti.

In particolare , ACER garantirà le seguenti attività:

- 1) ricezione delle segnalazioni relative a problematiche di convivenza e registrazione in apposito software (da condividere con il Comune secondo quanto previsto dal successivo art. 15), con l'individuazione del tipo e del grado di urgenza/pericolosità;
- 2) istruttoria completa con attivazione di verifiche, contatti, ispezioni;
- 3) primo livello di gestione del conflitto con strumenti ordinari (contraddittorio tra le parti, diffida, ecc.);
- 4) monitoraggio della situazione;
- 5) eventuale secondo livello di gestione del conflitto con l'intervento di mediatori professionisti che, dopo aver approfondito le dinamiche conflittuali, elaborano e gestiscono un progetto mediativo in termini di conciliazione;
- 6) adozione o proposta di adozione dei provvedimenti amministrativi ritenuti più opportuni

per la gestione della situazione di conflittualità (mobilità d'ufficio, segnalazione di decadenza, azione legale, coinvolgimento del Servizio Sociale, delle Forze dell'Ordine, ecc.);

- 7) promozione di iniziative a sostegno della solidarietà tra vicini e dell'integrazione sociale e culturale dei cittadini stranieri (Festa dei vicini, progetti di accompagnamento dell'inquilinato nei nuovi insediamenti abitativi, portierato sociale, servizio di mediazione linguistica al momento della consegna delle chiavi a cittadini stranieri, ecc.).

ART. 15

COSTI PER LA GESTIONE INERENTI IL PATRIMONIO DI E.R.P

La Conferenza degli Enti dell'ACER definirà annualmente in occasione dell'approvazione del Bilancio d'esercizio e con riferimento all'esercizio di competenza dello stesso, i costi effettivi di gestione, nonché la congruità di questi ultimi, avuto riguardo alle modalità ed indicazioni stabilite dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002.

L'obiettivo gestionale che l'ACER si propone è di monitorare costantemente i costi di gestione al fine di contenerli.

Di anno in anno in sede di Bilancio Preventivo si valuteranno le conseguenze determinate da un lato da un fisiologico incremento dei costi derivante dal tasso di inflazione e dai rinnovi contrattuali, e, dall'altro, dalle performance gestionali che l'Azienda sarà in grado di produrre.

ART.16

SISTEMA INFORMATIVO

Il Comune ed ACER attuano la piena condivisione di tutte le informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale e manutentiva degli immobili affidati in gestione, nonché di tutte le informazioni relative agli assegnatari ed ai rispettivi nuclei familiari.

L'attuazione della suddetta condivisione di dati è realizzata a mezzo dei reports predisposti da ACER sul proprio portale aziendale al quale è già stato dato accesso al Comune e/o a mezzo dell'accesso a sezioni dedicate delle procedure di gestione e manutenzione.

L'ACER si impegna, inoltre, a fornire dati relativi agli alloggi oggetto di convenzione ed ai nuclei locatari/assegnatari mediante uno specifico software accessibile on line mediante collegamento diretto ad appositi server, nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy, e ad un numero limitato di soggetti designati dall'Amministrazione

I dati accessibili saranno quelli necessari al Comune ad assolvere gli adempimenti di legge, nonché le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo, restando inteso che il relativo software gestionale ed i dati base rimangono di esclusiva proprietà dell'ACER e potranno essere utilizzati dal Comune solo per le proprie attività istituzionali.

Le modalità tecnico informatiche ed il dettaglio dei dati da fornire saranno concordati fra i competenti uffici dei due Enti.

Rimane fermo il diritto del Comune di richiedere ad ACER - in forma scritta o verbale – qualsiasi informazione sulle attività oggetto della presente convenzione eventualmente ancora non oggetto di condivisione. ACER si impegna a soddisfare tali richieste entro tempistiche congrue.

Il Comune si impegna ad aderire alla piattaforma ANA CNER.

ART. 17

SERVIZI AGGIUNTIVI

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 41, comma 2, della Legge Regionale n. 24/2001, il Comune potrà richiedere ad ACER di fornire altre attività tecniche ed amministrativo-gestionali attinenti alla gestione immobiliare, quali quelle contenute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, negli **Allegati D) ed E)** alla presente convenzione.

In tali casi si provvederà all'adozione di apposite convenzioni che regoleranno i criteri e le modalità di erogazione delle prestazioni, nonché i relativi compensi; tali convenzioni saranno

oggetto di deliberazione da parte della Giunta comunale e del Consiglio di Amministrazione di ACER.

ART. 18 DURATA E RISOLUZIONE

La presente convenzione ha la durata di anni 5, decorrenti dal 1° gennaio 2015, ed è prorogabile per altri 5 anni alle medesime condizioni contenute nella presente e previa formale deliberazione da parte del Comune.

Le parti convengono che la presente convenzione potrà essere disdettata, con preavviso di almeno un anno, da una delle stesse in ogni momento in caso di gravi ed accertate inadempienze.

Le inadempienze dovranno essere contestate dai competenti uffici comunali per iscritto, tramite raccomandata A.R. o PEC, e ACER potrà fornire le proprie giustificazioni entro i successivi trenta giorni.

ART. 19 SPESE

Le spese tutte della presente convenzione, inerenti e conseguenti, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno.

Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

ART. 20 DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto sostituisce tutte le precedenti convenzioni stipulate tra il Comune e l'ACER per la gestione del patrimonio di e.r.p..

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione della presente convenzione - qualora non risolta dalle Parti in via di composizione bonaria- verrà demandata alla competenza del Foro di Ferrara.

Alla stessa Autorità Giudiziaria sarà altresì demandato, in assenza di accordo tra le parti, di determinare l'eventuale entità dei danni cagionati al Comune da una gestione non diligente degli immobili da parte dell'ACER e di altre gravi inadempienze delle parti contraenti agli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Per tutto quanto qui non previsto si rinvia al Codice Civile ed alla normativa vigente in materia.

ART. 21 PRIVACY

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, con la sottoscrizione del presente contratto, ACER Ferrara assume le funzioni e gli obblighi del Titolare del Trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per il buon adempimento dell'oggetto della convenzione.

I soggetti che a qualunque titolo operano per conto dell'ACER sono qualificati "responsabili del trattamento" dei dati personali.

L'ACER si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nella convenzione e limitatamente al periodo di vigenza della medesima, esclusa ogni altra finalità, impegnandosi alla distruzione delle banche dati non più utili alle finalità proprie.

L'ACER si impegna a relazionare annualmente sul trattamento dei dati personali e sulle misure di sicurezza adottate e si obbliga ad allertare il Comune in caso di situazioni anomale o di emergenze.

L'ACER consente l'accesso al committente/titolare o di suo fiduciario, al fine di effettuare verifiche periodiche in ordine alle modalità del trattamento ed all'applicazione delle norme di sicurezza adottate

Data _____

Letto, accettato e sottoscritto.

Per il COMUNE

Per l'ACER