

**COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**  
**Provincia di Bologna**

**CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL’AZIENDA  
CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA DEL SERVIZIO  
DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA’ DEL  
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di legge,

TRA

- Eros Legnani nato a Bologna il 22/9/1958 domiciliato per la carica in Monte San Pietro presso la residenza municipale in P.zza Pace 2., che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua veste di “Responsabile del 3° Settore”, e quindi in nome e per conto del “**Comune di Monte San Pietro** di seguito più semplicemente denominato “Comune”, con sede ove sopra (Codice Fiscale 80013730371 – Partita Iva 00702141201) giusti poteri attribuitigli dall'art. 46 del vigente statuto comunale approvato con Deliberazione Consigliare n. 65 del 28/6/2001 e successive modifiche ed in esecuzione della delibera n. 4 del 17/3/2015

E

- dr.ssa Anna Mattioli nata a Porretta Terme (BO) il 28 gennaio 1956, domiciliata per la carica in Bologna, piazza della Resistenza n. 4, che interviene al presente atto non in proprio ma quale Direttore Area Amministrativa e dei Servizi Interni in rappresentanza della “**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**”, con sede in Bologna Piazza della Resistenza 4, codice fiscale 00322270372 (in seguito per brevità denominata anche “Acer”), a quanto appresso autorizzata con procura a rogito notaio Claudio Babbini di Loiano in data 17/11/2004 rep. n. 15027/2429 registrata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 4 – il 22/11/2004 nr. 102100 Serie 1°, confermata con delibera consiliare n. 117 del 17 luglio 2007 – oggetto 7, ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 10 marzo 2015 n. 247 ogg. 8;

**PREMESSO**

- che, in data 8/8/2001, è stata approvata la Legge Regionale n. 24, la quale disciplina in modo organico il sistema regionale dell’intervento pubblico nel settore abitativo;
- che la disciplina regionale di cui alla L.R. n. 24/2001, come successivamente modificata, prevede in particolare:
  - a) la definizione del regime giuridico e le modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed il riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell’E.R.P. (edilizia residenziale pubblica);

- b) l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di erp e l'ampliamento del ruolo istituzionale dei Comuni medesimi nel campo delle politiche abitative mediante l'affidamento agli stessi del relativo potere regolamentare;
- c) la trasformazione dei già esistenti IACP in enti pubblici economici, denominati ACER, che consente agli stessi di assumere il ruolo strategico di "enti strumentali delle Autonomie locali", nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di erp;
- d) lo svolgimento, da parte del nuovo ente, fra i compiti istituzionali, delle seguenti attività: la gestione di patrimoni immobiliari (compresi gli alloggi di erp), la manutenzione, gli interventi di recupero e di qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione ed attuazione degli interventi edilizi, la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di erp e di abitazioni in locazione (art. 41 della L.R. 24/2001);
- e) la possibilità per i Comuni, le Amministrazioni provinciali e gli altri Enti pubblici, comprese le ASP, di avvalersi delle attività sopra descritte attraverso la stipula, col nuovo ente gestore di apposite convenzioni volte a stabilire i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ;
- f) il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, nella gestione del patrimonio di alloggi di ERP così come definito all'art. 22 della legge regionale 24/2001 s.m.i.;
- che spettano ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti all'attuazione e gestione degli stessi, nonché la gestione degli alloggi e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia;
  - che con la presente convenzione in applicazione dell'art. 41 della L.R. n. 24/2001 s.m.i. il Comune intende conferire in concessione ad ACER il servizio di gestione degli alloggi e delle unità immobiliari ad uso diverso dalle abitazioni di proprietà comunale;
  - che l'ACER è dotato di sistema qualità conforme alla norma UNI EN ISO 9001:2008, ed in conformità a tale sistema opera sulla base di procedure documentate;
  - che l'ACER si impegna a svolgere la propria attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità impiegando il controllo di gestione quale strumento di sistematico miglioramento del proprio agire;
  - che l'Acer e il Comune si impegnano, a condividere tutte le reciproche informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale, manutentiva di tutti gli alloggi e immobili affidati in concessione, al fine di svolgere compiutamente, in modo coordinato, le reciproche funzioni così come definite dalla normativa e dalla presente convenzione. A questo fine condivideranno le banche dati informative, come di seguito specificato;
  - che l'ACER certifica i propri bilanci secondo quanto prevede la Legge Regionale n. 24/2001 s.m.i.;
  - che il Comune e l'ACER intendono regolamentare l'affidamento in concessione all'ACER del servizio di gestione degli immobili e.r.p. di proprietà comunale attuale e futura. Il Comune ha la facoltà di estendere tale conferimento anche agli immobili non e.r.p. identificati con le modalità sotto-indicate;
  - che l'ACER prende atto dei vigenti regolamenti di attuazione della Legge Regionale n. 24/2001 s.m.i.;
  - che, per le autorimesse e posti auto, si rinvia all'apposito regolamento di assegnazione adottato da Acer;

- che, per quanto riguarda i Comuni aderenti al progetto Agenzia Metropolitana per l'Affitto, le parti interessate potranno disciplinare con atti successivi la relativa attività nel rispetto dello statuto associativo vigente;

Tutto ciò premesso e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

## **ART. 1 – OGGETTO DELL'INCARICO**

**1.1** Il Comune, nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, affida in concessione all'ACER di Bologna, che in persona del proprio rappresentante accetta la gestione delle unità immobiliari, di cui all'elenco allegato "Portafoglio Immobiliare Comune di Monte San Pietro" per complessivi nn. **77** uu.ii. di cui nn. **44** alloggi, nn. **33** autorimesse, i cui dati qui si intendono come integralmente riportati.

Gli immobili sono affidati ed accettati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risulta dai verbali di consegna sottoscritti in esecuzione di precedente convenzione, oppure, nel caso di unità immobiliari non precedentemente gestite, come da verbali di consegna che saranno appositamente sottoscritti .

L'affidamento in concessione e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi, inoltre, sin d'ora estesi ed operanti anche relativamente a quelle unità immobiliari che il Comune decidesse di affidare in concessione all'ACER dopo la sottoscrizione del presente atto, stabilendo fin d'ora sufficiente per entrambe le Parti identificarle tramite successivi singoli verbali di consegna, debitamente sottoscritti dai delegati degli Enti interessati.

L'affidamento in concessione del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, costituito dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comporta il diritto in capo al concessionario Acer di incamerare i proventi derivanti dai canoni di locazione dei suddetti patrimoni, nonché il trasferimento in capo ad ACER degli oneri e dei costi connessi alla gestione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria

**1.2** ACER in accordo con l'Amministrazione Comunale, nell'ambito di una programmazione triennale degli interventi si impegna a sviluppare un'azione di miglioramento della propria organizzazione finalizzata ad una sempre maggiore semplificazione e trasparenza nella relazione con i Cittadini e il Comune.

Si impegna altresì a mantenere aggiornata la propria Carta dei Servizi, garantendo il coinvolgimento delle rappresentanze degli inquilini, in stretta relazione con l'Amministrazione Comunale.

Nello specifico si impegna a sviluppare la ricerca di azioni innovative nel campo della manutenzione, formulando proposte che evidenzino in particolare il risparmio energetico e il contenimento dei costi nella gestione degli immobili.

Per quanto riguarda la relazione con i cittadini si impegna a realizzare entro il 2015 un progetto di fattibilità di bollettazione elettronica, che sarà realizzato entro il 2016, che evidenzi con chiarezza l'addebito dei costi e riduca in modo significativo l'uso della comunicazione tramite strumenti cartacei.

## **ART. 2 – FUNZIONI SVOLTE DAL CONCESSIONARIO**

**2.1** L'ACER, in qualità di concessionario, provvede a svolgere tutte le attività qui di seguito elencate e dettagliatamente descritte nel **Mansionario delle attività** allegato alla delibera consiliare n. 4 del 17/3/2015 "Affidamento in concessione del servizio di gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale ad ACER Bologna per il periodo 1.1.2015 - 31.12.2019. Approvazione schema di convenzione", in premessa richiamata, anche secondo quanto previsto dal Capitolato prestazionale - all. A - alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/7/2002 n. 391:

### **A) GESTIONE CONTRATTI**

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni che debbono essere svolte per gestire le assegnazioni, la stipula di contratti, il rientro nella disponibilità di unità immobiliari dopo la cessazione di un contratto (o la decadenza dall'assegnazione), e tutti gli atti amministrativi e tecnici connessi, compresa la regolarizzazione di rapporti locatizi in corso.

### **B) GESTIONE RICAVI**

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i ricavi, a qualunque titolo, che derivano dagli immobili, ad esclusione dei proventi da vendita e valorizzazione.

### **C) GESTIONE ASSEGNATARI**

Questo blocco di attività riguarda le attività di comunicazione e informazione istituzionale e di servizio con supporti cartacei e on line, l'accompagnamento all'abitare, il supporto alla progettualità sociale, la verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, quelle di verifica sul corretto uso degli immobili e quelle di accoglimento delle richieste dei conduttori.

### **D) GESTIONE DELLE MANUTENZIONI**

Questo blocco di attività comprende le attività di manutenzione corrente, finalizzate a conservare il valore e i livelli di funzionalità dell'immobile. Le parti si impegnano, con modalità, tempi e costi da definire, a 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 dal Comune e definiti nell'ambito della programmazione.

L'individuazione del fabbisogno manutentivo, per le attività dettagliate nel Mansionario, viene valutata nella misura del 30% dei canoni, innalzabile fino al 50% su indicazione del Comune.

Questa percentuale potrà essere rivista, d'accordo fra le parti, in relazione alle esigenze che dovessero emergere e tenuto conto delle previsioni di spesa deliberate dalle assemblee condominiali degli immobili gestiti, come indicato alla lettera E del Mansionario.

Tale quota definita come sopra, si intende remunerativa anche dei compensi tecnici fissati:

- 11% dell'imponibile dei lavori fatturati

Acer affida i lavori di manutenzione ad operatori economici qualificati ai sensi della vigente normativa. riconoscendo al Comune i ribassi d'asta ottenuti

In ogni caso ACER Bologna è l'unico referente per gli utenti per ogni problematica inerente l'esecuzione di tutti gli interventi e per le autorizzazioni di competenza della proprietà, fatta salva l'approvazione da parte del Comune del regolamento di cui all'art. 25 della Legge Regionale 24/2001 s.m.i., per eventuali interventi eseguiti direttamente dagli assegnatari.

## **E) GESTIONE CONDOMINIALE, APPROVVIGIONAMENTI, SERVIZI**

Questo blocco di attività raccoglie: rapporti con le amministrazioni condominiali esterne (ove è formalmente nominato un amministratore diverso da Acer Bologna), con verifica dei rendiconti, riparto spese tra proprietà e locatari, liquidazione spese di spettanza degli amministratori; riparto e addebito costi per servizi comuni nei fabbricati interamente in locazione e nei condomini di fatto (senza amministratore nominato ai sensi dell'art. 1129 C.C.); funzione di amministrazione condominiale per gli interventi di manutenzione straordinaria nei condomini di fatto; funzione di amministrazione condominiale a seguito di nomina da parte delle assemblee di condominio ai sensi dell'art. 1129 C.C.; approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dei complessi immobiliari gestiti e il servizio di presidio tecnico e amministrativo degli immobili affidati in concessione anche in applicazione del Regolamento comunale d'uso sugli alloggi.

Per lo svolgimento dell'attività Acer in qualità di concessionario è incaricato della rappresentanza nelle assemblee condominiali nei fabbricati a proprietà mista, ove ritenuto opportuno l'intervento.

In tali situazioni Acer è autorizzata, qualora possibile a termini di Legge, a proporsi nel ruolo di amministratore condominiale, anche, se del caso, di supercondominio. Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria, ACER nella assunzione delle decisioni dovrà attenersi ai contenuti della programmazione degli interventi straordinari.

## **F) GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Questo blocco di attività comprende la gestione degli inventari patrimoniali e la gestione delle innovazioni per il patrimonio immobiliare.

In particolare è relativa alle attività di censimento, aggiornamento, rettifica dell'inventario patrimoniale di immobili di proprietà dell'Azienda o di altri Enti convenzionati, anche a seguito di nuove costruzioni o prese in gestione, ivi compresi i dati patrimoniali e catastali. Alle stime e valutazioni di unità immobiliari ed aree edificabili, comprese le dichiarazioni di conformità catastale, al deposito pratiche catastali e redazione planimetrie di inventario patrimoniale e al front-office per rilascio informazioni e documenti di natura catastale e patrimoniale.

## **G) ATTIVITA' LEGALE**

L'attività legale comprende: la gestione dell'azione legale per recupero del credito ed eventuale rilascio dell'immobile in caso di morosità; la gestione dell'azione legale per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili occupati

illegalmente ai sensi dell'art. 34 Legge Regionale n. 24/2001 e successive modifiche; la gestione dell'azione legale per l'esecuzione dei provvedimenti di decadenza ai sensi dell'art. 30 Legge Regionale n. 24/2001 e successive modifiche; l'attività legale per opposizione all'esecuzione degli atti amministrativi esecutivi comunali.

Il Comune, inoltre, è tenuto a farsi carico dei compensi come stabiliti dal D.M. n. 55 del 10/03/2014 e delle spese fissate nella misura forfettaria del 15% dei compensi, relativamente alle azioni giudiziarie ed esecutive esercitate per suo conto da Acer qualora, diversamente dall'input iniziale fornito esprimendo la volontà di esercitare l'azione esecutiva per il rilascio di unità immobiliari o fornendo comunque l'assenso all'esercizio dell'azione legale per il recupero del credito per canoni di locazione non corrisposti dal conduttore dell'unità immobiliare, si richieda, per motivi sociali o analoghi, la cessazione, la sospensione o l'interruzione anche temporanee delle iniziative legali già intraprese.

## **H) PRESIDIO DI ACER**

Presidio di Acer, con frequenza mensile, sul territorio coincidente con quello dell'unione dei comuni, eventualmente a rotazione fra gli stessi.

**2.2** Ai fini della definizione d'inesigibilità dei crediti per morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori nei confronti degli utenti usciti dagli immobili di ERP per sfratto, rilascio spontaneo, eventi naturali od altre cause, si individuano i seguenti criteri:

- il debitore risulta irreperibile all'anagrafe;
- nel caso in cui, dopo l'esecuzione dell'escomio, la residenza dell'esecutato permanga presso l'alloggio di e.r.p. si dovrà avviare, da parte del Comune, la procedura di irreperibilità che, qualora termini con l'accertamento di una nuova residenza, imporrà la prosecuzione dell'azione; in caso opposto il credito si considererà inesigibile;
- qualora, nonostante le risultanze anagrafiche, sia risultata di fatto impossibile la notifica al debitore degli atti della procedura esecutiva;
- il debitore risulta deceduto senza che vi siano eredi (anche nei casi in cui gli eventuali chiamati all'eredità abbiano rinunciato all'eredità stessa);
- il debitore risulta insolubile in quanto privo di beni immobili, beni mobili registrati ovvero di redditi da lavoro o altri emolumenti pignorabili;
- è stato effettuato a carico del debitore, da parte dell'Ufficiale Giudiziario su richiesta del legale incaricato, ed eventualmente anche per una parte soltanto del debito complessivo, un tentativo di pignoramento privo di esito positivo ovvero un pignoramento con ricavo irrisorio dalla vendita dei beni pignorati.

In ogni caso: qualora il debito complessivo non superi € 800,00.

**2.3** Le attività non espressamente convenute ai sensi del presente art. 2 non sono ricomprese nell'incarico. Tutti i costi e le spese relative al Portafoglio Immobiliare restano esclusivamente a carico del Comune.

## **ART. 3 – PROGRAMMI DI INVESTIMENTO AGGIUNTIVI**

I programmi aggiuntivi, anche non finanziati con le risorse derivanti dai canoni, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di

ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione energetica, saranno definiti fissando di volta in volta i criteri, i tempi di intervento e le modalità di copertura della spesa.

L'ammontare degli investimenti sulla base della rilevazione e delle proposte del concessionario, sarà definito dal Comune.

I programmi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno disciplinati in conformità a quanto previsto al precedente art. 2, lett. D), in particolare per quanto attiene la misura dei compensi tecnici; per gli altri programmi aggiuntivi che il Comune affiderà all'ACER, la progettazione, le funzioni di stazione appaltante, la direzione lavori e il collaudo saranno regolati dai necessari atti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo le prestazioni tecniche che l'Azienda può svolgere anche nell'ambito di programmi di investimento aggiuntivi sono i seguenti: servizi tecnici di programmazione e pianificazione, di progettazione, di affidamento lavori, per l'attuazione, gestione piani PEEP, piani urbanistici e programmi complessi, di progetto, gestione manutenzione straordinaria, gestione recupero edilizio.

Il Comune, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. n. 24/2001, potrà, sulla base della presente convenzione, delegare ACER ad incassare direttamente i contributi concessi.

#### **ART. 4 – OBBLIGHI INFORMATIVI**

Le parti manterranno attivo un costante e reciproco flusso d'informazioni relative alle attività svolte da Acer e dettagliate nel Mansionario di cui all'art. 2.

La piena condivisione di tutte le informazioni assolve perciò alla verifica delle attività svolte dal concessionario. Le parti si impegnano reciprocamente a mantenere aggiornate le banche dati informatiche.

Le parti si impegnano a svolgere l'attività in un clima di reciproca collaborazione e secondo criteri della normale diligenza professionale.

ACER ed il Comune garantiscono che i propri sistemi informativi sono dotati di idonee misure di sicurezza così come previsto ai sensi degli artt. 31 e 36 del codice in materia di protezione dati personali (D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196) e del suo Allegato B (disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza).

L'attuazione della suddetta condivisione di dati è realizzata a mezzo dei reports predisposti da Acer Bologna, cui è dato accesso al Comune in base alle modalità definite tra le Parti

I reports sono indicati nel Mansionario di cui all'art. 2.

#### **ART. 5 - COSTI AMMINISTRATIVI E DI GESTIONE E LORO RENDICONTAZIONE**

Le parti convengono che il costo amministrativo di gestione è pari a:

- per alloggio al compenso stabilito nella Conferenza degli Enti del 19 luglio 2013, oltre agli adeguamenti ISTAT maturati, pari a € 36,28 mensili
- per negozio e locale vario gestito euro 0,40 al mq. mensili;

- per autorimessa o posto **auto** gestito euro 6,50 mensili;

Gli importi sopra indicati verranno aggiornati, a partire dai compensi del mese di settembre 2015, sulla base delle variazioni ISTAT annuali rilevate al mese di settembre di ogni anno. L'indice ISTAT utilizzato sarà l'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie operai impiegati, variazione percentuale del mese di agosto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente

I costi sopra indicati saranno oggetto di verifica biennale tra le parti.

Lo stesso costo di gestione è previsto anche per gli immobili oggetto di contratti di comodato.

Il costo di gestione per le unità immobiliari sfitte e in attesa di ripristino, è ridotto ed è quantificato nel 25% della quota sopra indicata.

Sono a completo carico di ACER le spese per le imposte, tributi e contributi ordinari connessi con l'attività gestionale degli immobili stessi.

Acer procederà alla rendicontazione trimestrale dell'attività svolta, precisando:

- 1) i ricavi da canoni incassati ed emessi;
- 2) il costo amministrativo di gestione;
- 3) i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e i relativi compensi tecnici;
- 4) i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati e deliberati dalle assemblee condominiali relative ad unità immobiliari di proprietà comunale gestiti dall'ACER in forza del presente contratto;
- 5) le spese di registrazione dei contratti di locazione degli immobili;
- 6) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli immobili eventualmente anticipate dall'ACER per conto del Comune proprietario;
- 7) l'IVA pro-rata provvisoria d'esercizio;
- 8) il costo assicurativo – determinato dal compenso previsto dalla "Tabella dei Servizi e dei Costi aggiuntivi" di cui al successivo art. 8 nonché dal premio assicurativo per tutte le uu.ii. assicurate (ove sia conferito il relativo servizio aggiuntivo);
- 9) gli oneri fiscali, tributari ed ogni altro onere eventualmente sostenuto od anticipato dall'ACER in adempimento di normative di settore, ma facente capo alla proprietà degli immobili, con contestuale informazione al Comune;
- 10) i costi dei traslochi e custodia mobili di terzi non recuperabili dall'utente, previamente autorizzati dal comune, salvo casi d'urgenza;
- 11) i costi relativi all'attività di rimozione di veicoli abbandonati: in aree cortilive comuni gestite da Acer Bologna e in box auto aperti/piazzole da locare ad uso esclusivo,
- 12) i costi relativi ai compensi degli amministratori condominiali in caso di condominio formalmente costituito ai sensi dell'art. 1129 C.C. per le quote millesimali di competenza,
- 13) altri costi relativi a sfittanze, svalutazioni ecc.
- 14) importi e costi relativi ad eventuali altri servizi aggiuntivi affidati.
- 15) gli importi corrisposti al Comune in relazione al fondo per l'accesso all'abitazione in locazione ed al recupero ed allo sviluppo del patrimonio E.R.P. di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2001, importi da definirsi in sede di Bilancio Preventivo annuale.

Per quanto attiene il punto 7) si precisa che si tratta dell'onere derivante all'ACER per l'IVA che rimarrà indetraibile per effetto del calcolo di pro-rata di cui all'art. 19 bis D.P.R. 633/72, per la parte attribuibile al Comune.

La rendicontazione trimestrale è funzionale alla verifica e al controllo dell'attività e all'adeguamento progressivo della programmazione degli interventi.

Acer è tenuto alla compilazione della modulistica, ove richiesto, connessa alla

gestione oggetto del presente contratto.

Acer infine procederà a rendicontazione annuale relativa all'andamento della spesa come sopra indicato.

## **ART.6 - GRATUITA' DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL PATRIMONIO ERP**

Il presente affidamento in concessione a favore di Acer avviene a titolo gratuito. Infatti in conformità all'art. 36 della L.R. 24/2001 s.m.i. il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle unità immobiliari diverse è diretto a garantire la copertura di tutti i costi di gestione e di manutenzione, nonché al recupero e allo sviluppo del patrimonio ERP. Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art.36 dell L.R. 24/2001 s.m.i., i proventi dei canoni degli alloggi di erp possono essere destinati dal Comune anche al cofinanziamento del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione di cui all'articolo 38 legge n. 24/2001 nei limiti definiti dalla Regione, nonché al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di erp o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune.

La puntuale ripartizione dei proventi dei canoni da affitto tra gestione amministrativa, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, gestione condominiale ed eventuale trasferimento a titolo di quota parte di Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, nonché di una quota relativa ad interventi sul patrimonio e.r.p. che rimangono in capo alla proprietà, avverrà attraverso accordi preventivi annuali tra le parti.

## **ART. 7 – CARTA DEI SERVIZI E INFORMAZIONI AGLI UTENTI**

L'ACER adotta una Carta dei servizi, la quale definisce le modalità del rapporto con i clienti committenti e con i clienti utenti, con particolare riferimento ai tempi, alle modalità di accesso ai servizi, nonché a rimborsi e penali; l'ACER, inoltre, assicura una continua e completa informazione agli utenti sulle modalità di prestazione dei servizi. Tale informazione è resa soprattutto attraverso numeri verdi, sito web, opuscoli e notiziario periodico, nonché attraverso il confronto con le OO.SS. degli utenti.

## **ART. 8 – SERVIZI AGGIUNTIVI**

Il Comune potrà conferire ad ACER servizi aggiuntivi rispetto a quelli previsti all'articolo 2, le cui modalità di esecuzione, tempi e compensi ulteriori rispetto a quelli previsti all'art.5 sono definiti nella "Tabella Servizi e Costi Aggiuntivi" allegata alla delibera consiliare n. 4 del 17.3.2015 "Affidamento in concessione del servizio di gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale ad ACER Bologna per il periodo 1.1.2015 - 31.12.2019. Approvazione schema di convenzione", in premessa richiamata.

L'affidamento di Servizi Aggiuntivi potrà essere attivato anche mediante PEC o semplice scambio di lettere raccomandate a/r.

Eventuali altre attività non comprese tra quelle elencate nella “Tabella Servizi e Costi Aggiuntivi” potranno essere richieste dal Comune ad ACER previo accordo sulle modalità di esecuzione, tempi e compensi. Tra queste, ad esempio, previa modifica dei regolamenti comunali, le attività connesse all’incarico di “Agente Accertatore” previste dall’ art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

## **ART. 9 – SERVIZI AGGIUNTIVI AFFIDATI AD ACER**

Il Comune di Monte San Pietro affida fin d'ora all' ACER i seguente servizi aggiuntivi:

1. Attività ricomprese nel “Servizio Casa”
2. Servizio di controllo sulle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE)
3. Servizio inerente le sanzioni amministrative a seguito del controllo sulle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE) – SERVIZIO BASE
4. Gestione assicurazione fabbricati

## **ART. 10 - RESPONSABILITÀ**

ACER è responsabile - per quanto di sua competenza - del pieno e corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente Contratto secondo il criterio della diligenza professionale

Gli organi amministrativi, dirigenziali e di controllo del COMUNE vigilano sull’esecuzione dell’incarico affidato a ACER ai sensi del presente Contratto.

ACER è responsabile della gestione degli immobili affidati in concessione a partire dalla data di efficacia del Contratto.

## **ART. 11 – PENALI**

E' prevista una penale, a carico di Acer Bologna, da versarsi al Comune, pari al compenso gestionale giornaliero sommato al canone medio giornaliero rapportata ai giorni di ritardo.

I giorni di ritardo verranno calcolati decorsi i termini di seguito indicati, e la cui decorrenza sarà conteggiata a partire dalla data di richiesta di intervento di manutenzione ordinaria, o nel caso di ripristino alloggi, di autorizzazione dell’intervento da parte del Comune, ovvero dalla data stabilita da appositi accordi stipulati con il Comune e comunque dalla effettiva disponibilità della copertura finanziaria in capo ad Acer da parte del singolo Comune.

I casi oggetto di applicazione della penale riguardano le sole attività oggetto della presente convenzione d in particolare:

- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia inferiore a € 5.000 (decorsi 30 giorni lavorativi);
- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia superiore a € 5.000 e fino a € 15.000 (decorsi 50 giorni lavorativi);
- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia superiore a € 15.000 (decorsi 70 giorni lavorativi);
- ✓ Per le attività di manutenzione straordinaria oggetto di apposita programmazione con il Comune, potranno essere definite fra le parti penali ad hoc da calcolarsi su base mensile.

I giorni di ritardo causati da eventi esterni ed indipendenti dalla volontà di Acer Bologna e quindi ad essa non imputabili, non si computano ai fini del calcolo della penale.

Nell'impossibilità di rilevare la durata e gli effetti di tali eventi e quindi il ritardo nell'erogare il servizio, non si applica la penale.

Gli eventi impeditivi possono consistere, a titolo esemplificativo e non tassativo, in:

- cause di forza maggiore e factum principis, sospensioni da parte di autorità terze (vigili del fuoco, sovrintendenze, ecc.);
- eventi di carattere eccezionale esterni all'azienda e da questa non dipendenti quali catastrofi naturali, eventi franosi e climatici particolari, interruzione dell'alimentazione di energia elettrica;
- ritardi nel rilascio da parte di terzi di autorizzazione e permessi;
- scioperi, stati d'agitazione;
- fallimento e altre procedure concorsuali di imprese affidatarie di lavori;
- variazioni normative od istituzionali che incidano sugli standard fissati;
- bonifiche;
- avverse condizioni climatiche che impediscano il regolare e corretto svolgimento dei lavori all'esterno o all'interno dei fabbricati, tali da causare rischi per l'incolumità dei lavoratori o compromettere il risultato tecnico del lavoro.

## **ART. 12 – DURATA DEL CONTRATTO E RINNOVO**

La presente concessione decorre dal 01.01.2015 fino al 31.12.2019.

Le parti convengono che la presente convenzione potrà, previo eventuale atto deliberativo, essere prorogata o rinnovata per ulteriori cinque anni, qualora non pervenga alle parti disdetta scritta entro un anno dalla scadenza.

## **ART. 13 – RECESSO DAL CONTRATTO**

Decorsi due anni dalla firma del presente atto, il Comune avrà facoltà di recedere, in ogni momento, mediante comunicazione da inviarsi a ACER a mezzo PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; la disdetta dovrà avere un preavviso di almeno 12 mesi (un anno).

Nel caso il Comune faccia parte o entri a far parte di una Unione di Comuni, a cui conferisce le competenze in materia di politiche abitative pubbliche, ovvero aderisca ad un percorso di fusione tra Comuni successivamente alla sottoscrizione con ACER della convenzione avente ad oggetto la gestione del

proprio patrimonio immobiliare, la presente convenzione cesserà di avere effetto a far data dalla ricezione da parte di Acer della comunicazione da parte dell'Unione dei Comuni o del Comune espressione della fusione, mediante PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, che il patrimonio del Comune in questione, in quanto aderente all'Unione o incorporato nella fusione, verrà gestito nell'ambito della convenzione unica stipulata dall'Unione o dal Comune espressione dell'avvenuta fusione.

Decorso il primo triennio, Acer avrà diritto di recedere in ogni momento, con un preavviso di almeno 12 mesi (un anno), mediante comunicazione scritta da inviarsi al Comune a mezzo PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Alla data d'efficacia del recesso, Acer interromperà le attività previste dal Contratto.

In caso d'esercizio del diritto di recesso, ACER ha diritto di percepire i compensi di cui al presente contratto fino alla data di efficacia del recesso.

Qualora, a seguito del recesso di una delle Parti, cessi la prestazione delle attività e dei servizi oggetto del presente contratto, ACER sarà tenuta a fare quanto possibile per evitare interruzioni nello svolgimento di tali servizi, continuando a prestarli, ai termini ed alle condizioni pattuite, compreso il corrispettivo, fino a quando non sarà subentrato un altro gestore identificato dal Comune, e in ogni caso per un periodo non superiore a tre mesi dalla data d'efficacia del recesso.

## **ART. 14 – PRIVACY**

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, di cui al D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, con la sottoscrizione della presente convenzione l'ACER 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.

## **ART. 15 – SPESE**

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

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

## **ART. 16 - CONTATTI E COMUNICAZIONI TRA LE PARTI**

Ciascuna Parte nominerà il proprio responsabile del presente Contratto (in seguito "**Account Manager**").

L'Account Manager nominato da ACER e dal COMUNE, ovvero suo eventuale sostituto, anche in via temporanea, dovrà essere sempre reperibile.

Al perfezionamento del presente Contratto le Parti nominano quali rispettivi Account Managers:

**per il COMUNE:**

RESPONSABILE DEL 3° SETTORE

**per ACER:**

DIRETTORE GENERALE/VICE DIRETTORE GENERALE.

La sostituzione o la cessazione degli Account Managers dovrà essere FORMALMENTE comunicata da una Parte all'altra

Al fine di facilitare la comunicazione per le specifiche tematiche oggetto del contratto si individuano i seguenti referenti:

**per il COMUNE:**

Responsabile del 3° Settore

**per ACER:**

Tematiche amministrative: Direttore Area Amministrativa  
Tematiche gestionali: Direttore Area Gestione Immobiliare  
Tematiche tecniche: Direttore Area Tecnica  
Tematiche Legali: Coordinatore Area Legale

**ARTICOLO 17 – ALLEGATI**

Si allega al presente Contratto per formarne parte integrante e sostanziale l'allegato "A" Portafoglio Immobiliare Comune di Monte San Pietro.

Il presente atto viene sottoscritto con firme digitali.

Per il Comune  
(Eros Legnani)

Per Acer Bologna  
(Anna Mattioli)

Ente proprietario **COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**

 Tipo u.i. **Alloggio**

| Indirizzo               | Codice unità | Tipo u.i.  | Codice gruppo gestione |     |
|-------------------------|--------------|------------|------------------------|-----|
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 01 01 | Alloggio               | 824 |
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 01 02 | Alloggio               | 824 |
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 01 03 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 43        | CALDERINO    | 1238 01 03 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 43        | CALDERINO    | 1238 01 04 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 43        | CALDERINO    | 1238 01 05 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 43        | CALDERINO    | 1238 01 06 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 45        | CALDERINO    | 1239 01 01 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 45        | CALDERINO    | 1239 01 02 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 45        | CALDERINO    | 1239 01 04 | Alloggio               | 824 |
| LAVINO (Via), 549       | MONTEPASTORE | 1237 01 03 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 01 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 02 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 03 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 04 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 05 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 02 06 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 01 01 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 01 02 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 01 03 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 01 04 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 01 05 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 01 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 02 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 03 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 04 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 05 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 02 06 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 01 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 02 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 03 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 04 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 05 | Alloggio               | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 01 06 | Alloggio               | 824 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 01 01 | Alloggio               | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 01 02 | Alloggio               | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 01 03 | Alloggio               | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 01 04 | Alloggio               | 825 |

| Indirizzo               | OCA | Codice unità | Tipo u.i. | Codice gruppo gestione |
|-------------------------|-----|--------------|-----------|------------------------|
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 05   | Alloggio  | 825                    |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 06   | Alloggio  | 825                    |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 07   | Alloggio  | 825                    |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 08   | Alloggio  | 825                    |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 09   | Alloggio  | 825                    |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA | 2871 01 10   | Alloggio  | 825                    |

Tipo u.i.

**Autorimessa**

| Indirizzo               | Codice unità | Tipo u.i.  | Codice gruppo gestione |     |
|-------------------------|--------------|------------|------------------------|-----|
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 60 01 | Autorimessa            | 824 |
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 60 02 | Autorimessa            | 824 |
| CASE BONAZZI (Via), 1   | CALDERINO    | 2196 60 03 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 60 01 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 60 02 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 60 03 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 10       | CALDERINO    | 2511 60 06 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 60 06 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 60 07 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 20       | CALDERINO    | 2587 60 08 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 60 01 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 60 02 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 60 03 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 60 04 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 22       | CALDERINO    | 2587 60 05 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 04 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 05 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 07 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 08 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 09 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 10 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 11 | Autorimessa            | 824 |
| MONTESI (Via), 8        | CALDERINO    | 2511 60 12 | Autorimessa            | 824 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 01 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 02 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 03 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 04 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 05 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 06 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 07 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 08 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 09 | Autorimessa            | 825 |
| SANDRO PERTINI (Via), 3 | OCA          | 2871 60 10 | Autorimessa            | 825 |

33