



COMUNE DI CAMPOGALLIANO
(Provincia di Modena)

REG. 12

**CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI CAMPOGALLIANO AFFIDATO IN CONCESSIONE
ALL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI
MODENA. SCHEMA DI ADDENDUM – SPECIFICAZIONI AL CON-
TRATTO DI SERVIZIO 2019 – 2023**

Vista la Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 “Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” e successive modifiche;

Premesso che:

- il Comune di Campogalliano, con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 18/03/2019 ha approvato l'affidamento in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena del proprio patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica, comprensivo della gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria per la durata di 5 anni , decorrenti dal 01.01.2019 al. 31.12.2023;

- l'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena con delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 121 del 06.12.2018, esecutiva ai sensi di legge, ha accettato di assumere la gestione del patrimonio abitativo comunale;

Considerato che:

- si è ritenuto necessario ed opportuno procedere al rinnovo della concessione, preso atto delle relazioni prodotte da ACER sull'operato della stessa, che ne attestano la correttezza e legittimità;

- il Tavolo provinciale delle Politiche Abitative di Modena si è assunto

l'impegno di attivare una fase aggiuntiva di verifica, anche ad opera di società terze, al fine di giungere entro 3 anni dal rinnovo dell'Accordo con ACER Modena a una disamina puntuale circa l'efficacia ed efficienza della gestione del patrimonio dei Comuni, al fine di redigere il nuovo Accordo quadro per il quinquennio 2023-2028, di concerto e con risorse ACER attinte dal fondo canoni degli Enti proprietari;

- il rinnovo deve tener conto delle innovazioni normative intervenute e nel rispetto dei principi di efficacia ed economicità, con un'attenzione particolare alle problematiche sociali e all'innovazione tecnologica, sia per quanto riguarda la condivisione delle banche dati e sia ai temi dell'innovazione delle tecniche edilizie ai fini del conseguimento di obiettivi di miglioramento delle performance energetiche, impiantistiche, sanitarie e di fruibilità del patrimonio ERP con particolare attenzione alle fasi e ai tempi di ripristino degli alloggi sfitti;

- che i principali elementi di novità del contratto sono:

o progressiva condivisione tra Comune ed ACER delle Banche dati e delle informazioni in formato digitale per attuare lo switch off del cartaceo, nel rispetto della normativa sulla privacy, tenuto conto che entrambi gli Enti sono dotati di un'apposita Sezione Trasparenza;

o monitoraggio con cadenza semestrale degli interventi, sugli alloggi sfitti, delle tempistiche di intervento, ecc;

o incremento dei flussi informativi tra ACER Modena e il Comune di Campogalliano per una maggiore definizione e conciliazione delle operazioni contabili e della rendicontazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle morosità;

o potenziamento delle rendicontazioni delle attività di verifica dei requisiti, delle variazioni dei nuclei familiari, delle mobilità e delle decadenze;

o potenziamento delle azioni di verifica del recupero crediti, della gestione puntuale dei piani di rateizzo, dei programmi di recupero dei crediti per utenti cessati, ecc.;

- che rimangono confermate nell'affidamento in concessione ad ACER Modena le funzioni tipiche della gestione immobiliare del contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Campogalliano affidato in concessione ad ACER Modena, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 18.03.2019;

- che pertanto si rende necessario procedere alla stipula del presente "Addendum – Specificazioni al contratto di servizio" approvato con delibera del consiglio comunale n. 12 del 18.03.2019 per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune affidato in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, di cui all'allegato elenco, ai fini di regolamentare le modalità di esecuzione dei servizi e delle attività oggetto della concessione;

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene di integrare/modificare lo schema di contratto di servizio come segue:

ART. 2 - FUNZIONI SVOLTE DAL CONCESSIONARIO E ADEMPIMENTI GENERALI

Al punto 2.3 inserire all'ultimo capoverso

Limitatamente ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli articoli 5 e 6, ACER potrà affidare i lavori a terzi mediante le procedure di gara per gli appalti pubblici nel rispetto della normativa Codice contratti pubblici D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.

ART. 3 - ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO PER LA GESTIONE CORRENTE

Al punto 3.1 inserire le seguenti integrazioni/modificazioni ai punti indicati:

c) al controllo inerente la persistenza dei requisiti richiesti, tramite verifiche approfondite effettuate a campione, anche sulle situazioni patrimoniali, di tutti i componenti il nucleo familiare risultanti in DSU;

c1) in caso di accertata incoerenza tra il nucleo familiare risultante da DSU rispetto a quello autorizzato, alla valutazione delle singole situazioni e alla convocazione dell'assegnatario;

c2) alla tempestiva contestazione delle inadempienze degli assegnatari, con specifici richiami e diffide;

c3) alla predisposizione degli atti di decadenza, previa tempestiva contestazione/richiamo/diffida al verificarsi delle inadempienze, ove specificamente richiesto;

l) alla gestione della mobilità degli assegnatari secondo i contenuti dei regolamenti comunali approvati e/o secondo le disposizioni impartite dal Comune per gli alloggi esclusi da ERP anche attraverso lo svolgimento dell'attività istruttoria per l'attivazione delle richieste di mobilità d'ufficio ai fini del ridimensionamento per la diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare;

m1) alla redazione di un report, in caso di mancato rispetto dei regolamenti o di situazioni di conflittualità rilevati, contenente le azioni di mediazione e/o di sollecito attivate;

m2) alla partecipazione di personale di ACER Modena alle assemblee condominiali per gli alloggi ERP quando si verificano situazioni conflittuali o di interesse per la proprietà.

ART. 4 - ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO L'ATTIVITA' DI RIPRISTINO E DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Dopo il punto 4.4 è inserito:

4.5 Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ACER Modena si impegna ad attivare un sistema automatico di comunicazione delle informazioni, degli interventi, della tempistica, ecc e a garantire, anche per l'attività di manutenzione, l'accesso al proprio sistema informativo con le modalità di cui al successivo art. 11. Detta attività verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta Comunale entro il primo biennio del contratto di servizio.

ART. 5 - FUNZIONI E ATTIVITA' RELATIVE ALLA PROGRAMMAZIONE E ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI ALLOGGI E DI INVESTIMENTO

Dopo il punto 5.9 è inserito:

5.10 Per gli interventi di manutenzione straordinaria ACER Modena si impegna ad attivare un sistema automatico di comunicazione delle informazioni, degli interventi, della tempistica, e a garantire, anche per l'attività di manutenzione l'accesso al proprio sistema informativo con

le modalità di cui al successivo art. 11. Detta attività verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta Comunale entro il primo biennio del contratto di servizio.

ART. 9 - ATTIVITA' DI RECUPERO DELLA MOROSITA'

Dopo il punto 9.4 è inserito:

9.5 Relativamente all'attività di recupero crediti, si prevede la costituzione di un fondo annuale di recupero crediti in base alla disponibilità nel residuo canoni e potenziamento di azioni maggiormente incisive quali:

- segnalazione al Comune sul mancato rispetto degli impegni e dei piani di rateizzo sottoscritti dagli assegnatari;
- presentazione di un riepilogo annuale delle criticità e del "monte crediti" inesigibili, previa adeguata istruttoria, per ciascun nominativo, sulla inesigibilità del credito;
- richiami e contestazioni periodiche nei confronti dell'utenza morosa.

ART. 12 - CARTA DEI SERVIZI - MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI INTERVENTI

L'articolo 12 viene integrato/modificato come di seguito riportato:

CONTRATTI

Convocazione per stipula del contratto	entro 10 gg. dalla data di ricevimento del provvedimento di assegnazione
Stipula del contratto e consegna dell'alloggio	entro 20 gg. dalla convocazione per stipula del contratto

Disdetta e riconsegna dell'alloggio: termini per ottenere da parte di ACER la riconsegna delle chiavi	- entro 30 gg. dalla data indicata nella disdetta - entro 60 gg. in caso di rilascio dell'alloggio senza disdetta da parte dell'assegnatario per decesso, ricovero o altra motivazione
rimessa in disponibilità dell'alloggio **	- entro 40 gg. dal ritiro delle chiavi per interventi di ripristino - entro 75 gg. dal ritiro delle chiavi per interventi di manutenzione ordinaria - entro 105 gg. dal ritiro delle chiavi per opere di manutenzione straordinaria

**Il tempo di riconsegna degli alloggi messi in manutenzione è condizionato da diversi fattori, quali la capacità delle imprese affidatarie e la complessità delle azioni quando intervengono più professionalità, problematiche varie che emergono al momento dell'avvio della manutenzione come la conformità catastale, la presenza di amianto, la necessità di consolidamento strutturale, l'adeguamento impiantistico qualora interessi gli alloggi confinanti e altro. Laddove alla fine degli interventi di manutenzione è necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), per sopralluogo ed elaborazione occorrono 14 gg. circa.

RAPPORTO CON L'UTENZA

Accoglienza al pubblico tramite lo sportello distrettuale	Apertura minima di 3 ore settimanali e da definirsi annualmente in accordo con i comuni del distretto
volture, ospitalità temporanea, coabitazioni, convivenze, ampliamenti	Entro 30 gg. dalla data della richiesta
Mobilità	Entro 90 gg dall'approvazione della graduatoria dei cambi
Mobilità d'ufficio	Entro 90 gg. dalla data della richiesta del Comune
Mobilità per piani di ristrutturazione	Negli stessi termini previsti nel piano di ristrutturazione
Interventi di emergenza	entro 3 ore
pronto intervento	entro 3 gg. dalla richiesta dell'utente
intervento non urgente	entro 30 gg. dalla richiesta dell'utente

RECUPERO CREDITI

verifica delle condizioni reddituali	30 gg. per morosità accertata superiori a 3 mesi
verifica rateizzazioni	entro 30 gg. dalla data del versamento della prima rata e mensilmente, in particolare dopo sospensione di esecuzioni pro-

	grammate
--	----------

MANUTENZIONE

Manutenzione ordinaria	entro l'anno di competenza in base alle esigenze
Manutenzione straordinaria	Sui singoli alloggi: entro 105 gg. dal ritiro delle chiavi
	Su interi fabbricati o per programmi complessi: secondo i tempi concordati con il comune nelle specifiche convenzioni o disciplinari di attuazione degli interventi

ART. 14 - ATTIVITA' DI VIGILANZA E CONTROLLO

Dopo il punto 14.2 è inserito:

14.3 ACER Modena si impegna a fornire i dati relativi agli alloggi oggetto di concessione ed ai nuclei dei locatari/assegnatari, mediante uno specifico software accessibile on-line, nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy e ad un numero limitati di soggetti designati dall'amministrazione. I dati accessibili, saranno quelli necessari all'Amministrazione per assolvere gli adempimenti di legge, anche in materia contabile e di bilancio delle pubbliche amministrazioni, nonché per le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo. Le modalità tecnico informatiche e il dettaglio dei dati da fornire saranno concordati con i competenti uffici di ACER Modena e verranno sviluppati e specificati con appositi provvedimenti attuativi nel corso del primo

biennio della concessione. La verifica dell'attività di ACER Modena è compiuta dall'Amministrazione oltre che attraverso l'accesso al sistema informatico anche attraverso la periodica reportistica di cui all'allegato nella quale sarà in particolare evidenziato:

- il rispetto dei tempi nella prestazione dei servizi forniti agli utenti;
- il conseguimento degli obiettivi di gestione della presente concessione.

ART. 15 - DURATA DECORRENZA, RISOLUZIONE, REVOCA, DECADENZA

Il punto 15.1 è sostituito come segue:

15.1 La presente concessione ha decorrenza giuridica a tutti gli effetti a partire dal 1° gennaio 2019 per la durata di anni cinque fino al 31 dicembre 2023, previo esito positivo delle verifiche annuali che il Comune si riserva di realizzare avvalendosi delle competenze necessarie.

Lì, 8 luglio 2019

Per il Comune di Campogalliano

per A.C.E.R. MO

Il Responsabile del Settore

Il Direttore

Servizi al Territorio

Ing. Falbo Salvatore

Dott.ssa Nadia Paltrinieri

(firmato digitalmente)

(firmato digitalmente)