

COMUNE DI MARANELLO

(PROVINCIA DI MODENA)

REP. N. 6714 DEL 05.04.2017

CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE DI 13 ALLOGGI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARANELLO VIA ADA NEGRI N. 10/12 AFFIDATO IN CONCESSIONE ALL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA.

Con la presente scrittura privata, sottoscritta digitalmente dalle parti, tra:

- 1) "l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, in seguito indicata anche, per brevità, "ACER" o "Azienda" o "Concessionario", con sede legale e domicilio fiscale in Modena - Viale Cialdini, 5 - C.F. e P.IVA 00173680364, nella persona della Direttrice, Dott.ssa Nadia Paltrinieri nata a San Felice sul Panaro (MO) il 29/03/1953, la quale interviene nel presente atto e lo stipula esclusivamente a nome, per conto ed in rappresentanza della Azienda medesima ed a ciò autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 77 del 20/12/2013"
- 2) Arch. Elisa Tommasini, nata a Vignola il 28/05/1974, dirigente dell'area tecnica del comune di Maranello (P.I. e C.F. 00262700362), che interviene nel presente atto nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune che rappresenta, la quale agisce in esecuzione del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di G. C. n. 26 del 28.02.2017 esecutiva ai sensi di legge

**PREMESSO:**

- che la Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 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 prevede in particolare:
- all' Art. 2 prevede che *"...La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente... in base alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale..."*;
- all' Art. 6 prevede che *"...i Comuni esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi. A tale scopo i comuni provvedono, in particolare: c) alla 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; d) alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine e di edilizia residenziale pubblici...e), f), g) omissis h) alla costituzione di agenzie per la locazione ovvero allo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione...**I Comuni o loro forme associative possono avvalersi, sulla base di apposita convenzione, delle ACER** per lo svolgimento delle funzioni amministrative ad essi assegnate dal comma 1, lettere c), e), g), h), e delle attività amministrative attinenti alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici, con la possibilità per le ACER di incassare direttamente i contributi concessi ai comuni, sulla base di quanto stabilito nel programma regionale di cui all'articolo...”;

- all'Art. 41 prevede che “...le ACER svolgono quali compiti istituzionali le seguenti attività: a) **la gestione di patrimoni immobiliari**, tra cui gli alloggi di erp, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni; b) la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi; c) **la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 6;** d) **la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione. La possibilità per i Comuni, le Amministrazioni provinciali e gli altri Enti pubblici di avvalersi delle attività sopra descritte attraverso la stipula, con le ACER , di apposite concessioni** volte a stabilire i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi...”;

Dato atto che

- che la Conferenza degli Enti ha approvato in data 09.12.2013 lo schema di Accordo Quadro per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica per il quinquennio 2013-2018, valido per tutti i Comuni della Provincia di Modena, con possibilità di rinnovo per analogo periodo, da sottoporre ad approvazione degli enti locali;
- che l'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena ( ACER) con delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 77 del 20/12/2013 ha accettato di proseguire le attività di gestione del

patrimonio di edilizia residenziale pubblica con le modalità definite nell'Accordo Quadro approvato dalla Conferenza degli Enti;

- che il Comune di Maranello con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 19/12/2013 ha approvato l'Accordo Quadro per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune con decorrenza dal 01/01/2014 e termine il 31/12/2018 ( di seguito “ **Accordo Quadro** “ ) ed la bozza del contratto di servizio ed i relativi allegati;
- che ACER si impegna a svolgere la sua attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità, impiegando il controllo di gestione quale strumento di sistematico miglioramento del proprio agire;
- che ACER ha adottato il Codice Etico a cui fa riferimento nella propria attività e certifica i propri bilanci secondo quanto prevede la Legge Regionale n. 24/2001;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 153 del 29/11/2016 relativa alla “Ricognizione degli alloggi sia soggetti sia non soggetti alla L.R. 24/2001 in materia di edilizia residenziale pubblica-provvedimenti in merito alla loro destinazione” e la Delibera n. 18 del 14/ 02/2017 con la quale l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno, vista la L.R. 24/01, considerati i contratti in essere tra Acer e Comune di Maranello, affidare ad Acer anche la gestione del patrimonio di 13 alloggi siti in Via Ada Negri, che dovrà essere svolta con le stesse modalità previste per la gestione degli alloggi ERP;

Tutto ciò premesso ed a valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1**

#### **OGGETTO - AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**1.1.** Il Comune di Maranello, (in seguito, per brevità, denominato "**Comune**") in persona del dirigente incaricato, nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, affida in concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (in seguito, per brevità, denominata “**ACER**” o “**Azienda**”) che, in persona del suo Direttore, accetta le unità immobiliari di proprietà a destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), esattamente individuate **nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera A**), che ne costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale.

**1.2.** L'affidamento in concessione ed il conseguente espletamento dei poteri gestionali di tipo amministrativo e manutentivo dovranno ritenersi, sin d'ora, estesi ed operanti nei riguardi di quelle unità immobiliari che il

Comune di Maranello avesse a consegnare in gestione dopo la sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente da entrambe le parti, disporre l'identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna e di consistenza, debitamente firmati dai dirigenti responsabili degli Enti contraenti.

**1.3.** L'affidamento in concessione del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti locali -costituiti da alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale, come sopra meglio identificati, - comporta il trasferimento in capo al concessionario ACER della titolarità giuridica dei proventi derivanti dai canoni di locazione dei suddetti patrimoni.

I proventi dei canoni che residuano, al netto dei costi di gestione, dovranno essere contabilizzati e rendicontati da parte di ACER anche ai fini della programmazione annuale della destinazione delle risorse provenienti dai canoni.

**1.4.** Il Comune prevede che si applichino, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla presente convenzione, i Regolamenti Comunali di Assegnazione per la individuazione degli assegnatari, e i **capitolati prestazionali** allegati al presente contratto per la loro gestione.

#### **FUNZIONI SVOLTE DAL CONCESSIONARIO E ADEMPIMENTI GENERALI**

**2.1.** All'Azienda sono affidate le funzioni amministrative, manutentive e gestionali di cui alla L.R. n. 24/2001, come indicate nei successivi articoli e nei **Capitolati prestazionali allegati B) e C)** al presente contratto, redatti sulla base di quanto previsto nell'**Accordo Quadro** di cui alla premessa.

**2.2.** All'Azienda sono inoltre affidate funzioni di programmazione e di attuazione degli interventi di investimento, con particolare riguardo alla manutenzione straordinaria, con le modalità e nei limiti di cui ai successivi articoli.

**2.3.** L'Azienda si impegna a svolgere direttamente le funzioni affidate avvalendosi di proprio personale. Il ricorso a prestazioni di terzi mediante appalto o altra modalità, compreso l'utilizzo di società di scopo controllate o comunque partecipate dall'Azienda, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, fermo restando la responsabilità del concessionario sulle attività concernenti il presente contratto di servizio. 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 o di altre previste dalla normativa e nei regolamenti per i lavori in economia.

**2.4.** L'Azienda si impegna al rispetto di ogni adempimento reso obbligatorio da disposizioni di legge, regolamento o contrattuali, e al mantenimento della certificazione per lo svolgimento delle procedure

tecniche e gestionali secondo le normative UNI/EN ISO 9001/2000 e della relazione di certificazione del bilancio come previsto dall'art. 41 della L.R. 24/2001.

**2.5.** Il concessionario da atto che l'Azienda applica il “ *Regolamento disciplinante i compensi per le prestazioni extraistituzionali espletate in favore di assegnatari e di terzi* “ approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 53 del 17/06/2003 e successive modifiche.

**2.6.** Pur dandosi atto che nell'”Accordo Quadro” citato sia previsto che Acer si impegna ad mantenere uno sportello distrettuale per ogni distretto con una apertura minima di tre ore settimanali, per le esigenze specifiche del Comune, in riferimento all'art.5 tale impegno si estende al Comune di Maranello per l'apertura settimanale di ore 1 e 30 presso un locale messo a disposizione dal Comune stesso dotato di strumentazione d'ufficio.

### **Art. 3**

#### **ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO PER LA GESTIONE CORRENTE**

**3.1.** Per la gestione corrente l'Azienda dovrà provvedere allo svolgimento delle **attività specificamente dettagliate nel Capitolato prestazionale Allegato B)** che è stato redatto sulla base di quanto previsto **dall'art. 1** del citato “ **Accordo Quadro**”.

In particolare:

- a)** per gli alloggi di edilizia residenziale sociale (e per gli eventuali altri alloggi affidati in gestione, se non diversamente disposto), alla stipula ed all'eventuale regolarizzazione dei contratti di locazione con gli assegnatari, anche a titolo provvisorio, nonché alla determinazione, approvazione ed aggiornamento del canone di locazione ed alla relativa riscossione, in conformità alle vigenti disposizioni di legge ed alle indicazioni fornite dall'Unione Distretto Ceramico, esercitando altresì la facoltà, i diritti e gli obblighi del locatore contemplati dalla normativa vigente e dagli specifici atti contrattuali posti in essere;
- b)** alla successiva consegna degli alloggi medesimi agli assegnatari aventi titolo il cui nominativo e relativo verbale di accettazione viene fornito dal Servizio Politiche abitative dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico in attuazione a quanto stabilito con le Delibere n. 153 del 29/11/2017 e n. 18 del 14/02/2017 dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Maranello in forza delle quali l'assegnazione degli alloggi è in capo a detto servizio che li assegna mediante bando e scorrimento della graduatoria, e che dovrà comunque seguire le indicazioni stabilite dalla Delibera di Giunta del Comune di Maranello n. 49 del 24/04/2012.

**c)** al controllo inerente la persistenza dei requisiti richiesti per il mantenimento della condizione di assegnatario-locatario di alloggi ERS secondo le rispettive norme o regolamenti di riferimento;

**d)** alla immediata comunicazione scritta, entro 5 giorni lavorativi, da inviarsi tramite posta elettronica certificata, al Comune e all'Unione Distretto Ceramico della sopravvenuta disponibilità di alloggi secondo le seguenti modalità:

- 1) a seguito di disdetta/decesso dell'assegnatario, una comunicazione riportante la data di avvenuta consegna delle chiavi, cui seguirà una seconda comunicazione a seguito del completamento dei lavori di manutenzione ordinaria o di ripristino per gli alloggi di risulta, per la messa in disponibilità per nuove assegnazioni;
- 2) tempestiva segnalazione all'Ufficio Patrimonio del Comune di Maranello e all'Unione di ogni fatto o circostanza che possa dar luogo a provvedimenti di annullamento o di decadenza dell'assegnazione e di revoca della concessione da pronunciarsi dal Comune medesimo;

**e)** alla manutenzione ordinaria degli immobili con esclusione di tutte quelle riparazioni che sono poste a carico degli assegnatari in applicazione del *Regolamento comunale di ripartizione degli oneri tra ente gestore ed assegnatari*, nel testo volta per volta vigente, con l'obbligo dell'Azienda di verificarne la regolare esecuzione da parte dei locatari tenuti all'adempimento;

**f)** all'assicurazione degli immobili per il loro valore, aggiornato periodicamente, contro i danni dell'incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro nelle polizze che il Comune avesse attualmente in corso, inclusa l'assicurazione contro i rischi di conduzione alloggio ma la cui spesa è a totale carico dell'inquilino.

**g)** all'esercizio delle azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione stipulati con gli assegnatari, ovvero al recupero della morosità, nonché alla costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità Giudiziaria, ordinaria o amministrativa, in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione del mandato conferito con il presente atto, senza bisogno di particolare preventiva autorizzazione da parte del Comune, eccezion fatta per quelle azioni il cui esercizio è per legge di esclusiva competenza del proprietario, per le quali potrà comunque essere conferito idoneo mandato con rappresentanza per ogni singolo caso;

**h)** al servizio di vigilanza amministrativa e tecnica degli immobili concessi in gestione oltre all'eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali;

- i)** all'esecuzione di ogni operazione presso i competenti uffici allo scopo di curare l'accertamento e l'eventuale aggiornamento del N.C.E.U., all'effettuazione dell'accertamento ed alla regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, di ogni unità immobiliare affidata in gestione, al conseguimento delle relative esenzioni o agevolazioni fiscali, se ed in quanto spettanti, e previa trasmissione da parte del Comune della documentazione necessaria. Copia della documentazione comprovante l'avvenuta regolarizzazione sarà inviata al Comune;
- l)** alla gestione della mobilità degli assegnatari secondo i contenuti dei regolamenti comunali approvati e/o secondo le disposizioni approvate dall'Unione Distretto Ceramico per gli alloggi ERS;
- m)** ad attivare azioni per la mediazione dei conflitti condominiali, anche in collaborazione con i Servizi dell'Unione e azioni di educazione all'abitare nei confronti degli assegnatari;
- n)** a provvedere al pagamento dei contributi consortili per gli immobili erp e non erp concessi in gestione, qualora gli stessi non vengano pagati direttamente dal Comune. L'onere relativo ai contributi consortili non è compreso negli oneri previsti per la gestione corrente e dovrà essere prelevato da ACER a valere sulla destinazione annuale dei proventi dei canoni.
- o)** ad attivare azioni per la mediazione dei conflitti condominiali, anche in collaborazione con i Servizi dell'Unione e azioni di educazione all'abitare nell'ERS nei confronti degli assegnatari;
- p)** a provvedere all'esecuzione degli adempimenti amministrativi connessi ad eventuali piani di vendita che il Comune dovesse decidere in futuro. In tal caso si provvederà con atti appositi che disciplinino i rapporti tra gli Enti;
- q)** a provvedere al pagamento dei contributi consortili per gli immobili ERS concessi in gestione, qualora gli stessi non vengano pagati direttamente dal Comune. L'onere relativo ai contributi consortili non è compreso negli oneri previsti per la gestione corrente e dovrà essere prelevato da ACER a valere sulla destinazione annuale dei proventi dei canoni.
- r)** ad effettuare la ricognizione annuale sullo stato di manutenzione degli immobili, sul fabbisogno degli interventi ordinari e straordinari, ordinati per priorità, sullo stato legittimato di ogni singola componente patrimoniale in possesso di ACER.

#### **Art. 4**

## **ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO PER L'ATTIVITA' DI RIPRISTINO E DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

**4.1.** Con riguardo alla manutenzione ordinaria e al ripristino degli alloggi, l'Azienda provvede allo svolgimento delle **attività dettagliate nel Capitolato prestazionale Allegato C)**, redatto sulla base di quanto previsto **dall'art. 2** del citato **"Accordo Quadro"**.

**4.2.** L'Azienda provvede ad effettuare gli interventi di manutenzione nelle singole unità immobiliari, nelle parti comuni degli edifici e nelle eventuali pertinenze esterne, con esclusione di tutti quegli interventi che sono a carico dei conduttori e secondo gli accordi stabiliti dalle assemblee condominiali essendo alloggi ERS;

A carico del Comune di Maranello resta l'attuazione del regolamento Comunale di ripartizione degli oneri (ripartizione tra ACER Mo e inquilino per rottura) *-se esistente-* che viene fornito ad ACER per la corretta informazione da dare agli assegnatari.

Saranno recuperati in bollettazione eventuali oneri di competenza degli inquilini comunicati dal Comune di Maranello

**4.3.** Acer provvederà all'esecuzione di tutte quelle opere ed azioni necessarie per la salvaguardia della sicurezza degli utenti e/o di terzi e per garantire la funzionalità dell'alloggio e/o del fabbricato, qualora i conduttori non vi adempiano. Acer provvederà all'addebito in bolletta agli utenti della relativa spesa, con l'indicazione dell'intervento eseguito, del suo costo, dell'insediamento interessato e del criterio di ripartizione. Nel caso di utenti assistiti dai servizi socio-assistenziali ne verrà data comunicazione all'Unione del Distretto Ceramico e al Comune e le relative spese resteranno a carico del Comune medesimo nelle forme che saranno, volta per volta, concordate.

**4.4.** 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.

### **Art. 5**

## **FUNZIONI E ATTIVITA' RELATIVE ALLA PROGRAMMAZIONE E ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI ALLOGGI E DI INVESTIMENTO**

**5.1.** I programmi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione ed eventuali nuove costruzioni che si rendessero necessari, sono stabiliti dal

Comune sentito ACER, con cadenza annuale, o pluriennale fissando altresì di volta in volta i criteri d'intervento, sulla base della ricognizione dello stato di manutenzione degli immobili e dei relativi fabbisogni.

5.2 Dato atto che il mantenimento del patrimonio è ottenuto attraverso attività periodiche e cicliche di manutenzioni straordinarie standard programmate (coperture intere, ristrutturazioni di singoli alloggi, rifacimento impianti, balconi, aree cortilive, fognature, facciate edifici, inserimento ascensore, ecc.), vi è la necessità di accumulare nel tempo le risorse necessarie risultanti dal residuo canoni, le manutenzioni straordinarie programmate (msp) sono da prevedersi ed attuarsi attraverso piani con validità pluriennale triennali.

**5.3.** L'attività di ricognizione dello stato di manutenzione degli immobili, dei relativi fabbisogni e di proposizione degli interventi manutentivi, compete ad ACER, nella sua qualità di gestore e concessionario del patrimonio immobiliare e rientra negli obblighi ordinari e continuativi assunti in relazione alla gestione ordinaria e previsti nel **capitolato prestazionale allegato B**).

**5.4.** In presenza di eventuali finanziamenti pubblici finalizzati ad interventi manutentivi di carattere straordinario, i programmi richiamati saranno oggetto di riesame per tener conto delle priorità di utilizzo di tali finanziamenti.

**5.5.** Sulla base di appositi accordi preventivi e specifici disciplinari, il Comune ed Acer definiranno le risorse finanziarie nonché le risorse e modalità organizzative attraverso le quali realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria programmati e le eventuali altre attività di investimento.

Le manutenzioni straordinarie programmate (msp) potranno prevedersi ed attuarsi attraverso piani con validità pluriennale triennali; in tal caso il Comune definisce un budget annuale di accantonamento compatibilmente con le proprie disponibilità

Gli accordi definiranno anche il periodo durante il quale ACER non potrà essere remunerata per le attività di gestione corrente relative agli alloggi oggetto degli interventi di manutenzione straordinaria.

**5.6.** Le attività di progettazione, le funzioni di stazione appaltante, la direzione lavori ed il collaudo, nonché le altre attività connesse alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di investimento in genere, compresa la responsabilità unica del procedimento, potranno essere svolte da ACER o dal Comune, sulla base di quanto stabilito nei suddetti accordi preventivi e relativi disciplinari.

5.7 La procedura di approvazione dei progetti di manutenzione straordinaria realizzati da ACER in accordo

con il Comune (piano annuale o pluriennale) è di competenza della Giunta Comunale ; a tal fine ACER invia all'ufficio tecnico del Comune copia, a titolo indicativo e non esaustivo, dei seguenti elaborati: relazione tecnico descrittiva, Computo metrico estimativo, relativo Quadro Tecnico Economico, elaborati grafici delle piante dello stato di fatto, di progetto e tavola comparativa se pertinenti; calcoli specialistici di strutture e/o impianti e quant'altro necessario al fine della redazione di un progetto esecutivo ai sensi del Dlgs 50/2016, del DPR 207/2010 per le parti non abrogate, e delle linee guida ANAC.

Il Comune di Maranello approva con deliberazione di Giunta Comunale il progetto e ne dà comunicazione ad ACER che procede con l'appalto e l'esecuzione dei lavori.

**5.8.** Per le attività e gli interventi di investimento direttamente effettuati dal Comune relativi alla manutenzione straordinaria, all'acquisto, alla ristrutturazione il Comune trasmetterà ad ACER la documentazione per l'aggiornamento dei dati relativi ai fabbricati .

**5.9.** Tutte le attività di investimento realizzate direttamente da ACER, nell'ambito delle politiche abitative ai sensi dell'art. 36 della L. R. 24/2001, prevedono la consegna senza oneri al Comune. Ad ultimazione degli interventi realizzati, l'Azienda rilascerà al Comune il certificato di regolare esecuzione dei lavori e trasmetterà agli uffici comunali competenti la relativa documentazione tecnica e contabile, tutte le certificazioni impiantistiche ed energetiche, eventualmente previste, nonché l'eventuale aggiornamento catastale. La documentazione sopra menzionata dovrà essere inviata entro e non oltre 60 gg dalla data di fine lavori.

**5.10.** Il Comune assicura una costante e coordinata collaborazione con il personale di ACER per l'adempimento delle attività relative alla programmazione degli investimenti di cui al presente articolo e provvede a comunicare ad ACER i nominativi dei propri referenti.

## **ART. 6**

### **MODALITA' DI RENDICONTAZIONE DEI RESIDUI DI GESTIONE**

**6.1.** Il canone di locazione degli alloggi è diretto a garantire la copertura di tutti i costi di gestione e di manutenzione ordinaria, nonché di manutenzione straordinaria concordati con il Comune

**6.2.** Le somme che annualmente residuano dalla gestione devono essere riversate al Comune di Maranello entro 60 giorni dall'invio del rendiconto annuale in quanto destinate al finanziamento delle politiche abitative del Comune di Maranello conferite all'Unione

**6.3.** Di tale gestione ACER tiene distinta e analitica contabilità che ne evidenzia in modo analitico i canoni incassati e spese effettivamente sostenute, relative all'attività di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi, di manutenzione straordinaria e di investimento in genere. Le rendicontazioni relative al Fondo, da trasmettere al Comune con periodicità semestrale, entro il 31 agosto e il 30 aprile di ogni anno, dovranno essere redatte secondo lo **schema di rendiconto semestrale allegato D)** al presente contratto, per farne parte integrale e sostanziale dando atto che la rendicontazione intermedia relativa al mese di giugno dell'anno di riferimento ha solo valore conoscitivo sull'andamento delle attività.

Tutti gli impegni e gli utilizzi a valere su tale Fondo devono essere concordati e autorizzati dal Comune. Una copia della contabilità analitica relativa agli impegni e utilizzi dal Fondo Residui per le politiche abitative dovrà essere allegata al rendiconto semestrale.

#### **Art. 7**

##### **ATTIVITA' GESTIONALI COMPLEMENTARI O AGGIUNTIVE**

**7.1.** In relazione a quanto previsto dall'art. 5 dell'Accordo Quadro, il Comune affida ad ACER l'attività complementare di apertura di uno sportello settimanale rivolto all'utenza ERP ed ERS della durata minima di ore 1 e 30 ( stesso sportello per la gestione della convenzione in atto con la Maranello Patrimonio )

**7.2.** il Comune potrà chiedere ad ACER di fornire altre attività amministrative - gestionali complementari in materia di politiche abitative, previa stipula di appositi atti da approvare da parte della Giunta Comunale nel quale saranno definiti i relativi oneri.

#### **Art. 8**

##### **DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE**

**8.1.** E' di competenza dal Comune di Maranello determinare i canoni di locazione secondo le proprie deliberazioni.

**8.2.** AcerMo provvederà alla loro applicazione tramite l'emissione di bolle di affitto mensili .

#### **Art. 9**

##### **ATTIVITA' DI RECUPERO DELLA MOROSITA'**

**9.1.** L'Azienda è tenuta ad attivare nei confronti degli assegnatari inadempienti tutte le azioni di recupero della morosità, compreso lo sfratto esecutivo ed in particolare: citazione per sfratto, precetto per rilascio, preavviso di sfratto, esecuzione sfratto; decreto ingiuntivo con conseguente attività di recupero del credito ( quando possibile).

L'Azienda provvede alla messa in mora degli assegnatari inadempienti con la diffida al pagamento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della raccomandata A/R, dando contestuale comunicazione al Comune.

Scaduto il termine di messa in mora, l'Azienda dà inizio alle procedure legali per il recupero del credito e il rilascio dell'immobile, dandone comunicazione al Comune, di Maranello escludendo dalla procedura:

- a) le morosità non superiori a 3 mesi e qualora l'importo della stessa non risulti superiore a € 516,45;
- b) i casi di accordi per il pagamento dilazionato;
- c) le posizioni per le quali il Comune ha momentaneamente fatto richiesta di sospensione delle procedure per le valutazioni di competenza.

**9.2.** Le condizioni socio-economiche dei nuclei familiari inadempienti vengono valutate, antecedentemente l'inizio dell'azione legale, da un gruppo di lavoro composto di 3 membri; di cui uno dell'Azienda, uno dell'Ufficio Casa di Unione per eventuali proposte risolutive, e nell'ambito degli incontri periodici previsti all'art.10 dell'Accordo Quadro.

**9.3** In caso di avvio delle procedure legali autorizzate dal Comune di Maranello AcerMo chiederà agli utenti il rimborso delle spese legali vive, delle competenze e onorari legali definiti dal giudice in sede di procedura legale.

**9.4.** Il Comune di Maranello potrà chiedere, in qualunque momento, la trasmissione da parte di ACER di una situazione analitica delle morosità con relativa indicazione delle azioni di recupero intraprese.

**9.5.** L'attività di recupero crediti costituisce parte integrante dell'attività gestionale corrente come previsto nel “ **capitolato prestazionale allegato B**” . Nessun costo aggiuntivo relativo a tale attività potrà essere contabilizzato a valere sulle entrate dei canoni o richiesto al Comune, ad esclusione delle spese vive, se ed in quanto non pagate dall'utente.

## **Art. 10**

### **GRATUITA' DELLA CONCESSIONE AD ACER DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E CONDIZIONI ECONOMICHE**

**10.1** Il presente affidamento in concessione a favore di Acer avviene a titolo gratuito.

**10.2** Per gli effetti della presente concessione, AcerMo provvederà a riscuotere direttamente i canoni di locazione e ogni altro tipo di importo che il Comune vorrà addebitare agli assegnatari ed a rendicontarli al Comune con periodicità semestrale.

10.3 I costi di gestione che ACER potrà imputare ai canoni degli alloggi sono definiti negli allegati Capitolati prestazionali B) e C) , che costituiscono parte integrante del presente contratto di servizio.

10.4 Qualora i canoni non siano sufficienti a coprire le spese di cui sopra , per la differenza vi provvederà il Comune con mezzi propri e con versamento diretto ad AcerModena.

#### **Art. 11**

#### **SISTEMA INFORMATIVO**

11.1. ACER ed il Comune 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 e ai rispettivi nuclei familiari.

11.2. L'attuazione della suddetta condivisione di dati è realizzata a mezzo dei reports predisposti da Acer sul proprio portale aziendale " Infocasa " .

11.3. 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) .

11.4. Acer si impegna a dare attuazione a quanto previsto dall'art. 8 dell'Accordo Quadro con riguardo agli ulteriori aggiornamenti e miglioramenti del sistema informatico Infocasa.

#### **Art. 12**

#### **MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI INTERVENTI – APPLICAZIONE DELLE PENALITA'**

12.1. In relazione a quanto previsto dall'art. 7 dell'Accordo Quadro si definiscono i seguenti tempi di realizzazione delle attività e degli interventi previsti nella presente convenzione:

#### **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

### **RAPPORTO CON L'UTENZA**

Accoglienza al pubblico tramite lo sportello distrettuale.	Apertura minima di 1.5 ore settimanali e da definirsi annualmente in accordo con i comuni del distretto
Volture, coabitazioni, convivenze	Entro 30 gg. dalla data della richiesta
Mobilità	Entro 90 gg dall'approvazione della graduatoria dei cambi
Mobilità d'ufficio	Entro 30 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
verifica rateizzazioni	entro 30 gg. dalla data del versamento della prima rata

### **MANUTENZIONE**

Manutenzione straordinaria	Sui singoli alloggi: entro 105 gg. dal ritiro delle chiavi
----------------------------	--

	<p>Su interi fabbricati o per programmi complessi : secondo i tempi concordati con il comune nelle specifiche convenzioni o disciplinari di attuazione degli interventi</p>
--	---

**12.2.** In relazione al mancato rispetto dei tempi stabiliti per lo svolgimento delle sopra richiamate attività , il Comune potrà irrogare una penale di euro 25,00 per ogni giorno di ritardo, per ogni singolo evento, fino ad un importo massimo annuale pari al 5% dell'ammontare annuo delle somme contabilizzate da ACER per la gestione corrente come indicate nel capitolato prestazionale allegato B) .

I giorni di ritardo causati da eventi esterni ed indipendenti dalla volontà e dalla capacità di ACER non si contano ai fini del calcolo delle penalità. Gli eventi impeditivi possono consistere in:

a) *cause di forza maggiore:*

- 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, ecc;
- ritardi nel rilascio da parte di terzi di autorizzazioni e permessi;
- scioperi, stati di agitazione.

b) *cause imputabili al Cliente/Utente:*

- mancata presenza ad un appuntamento concordato;
- richiesta di posticipare il servizio.

La contestazione del ritardo dovrà essere fatta per iscritto con evidenza degli elementi di fatto e di diritto oggetto di rilievo e con assegnazione ad ACER del termine di 8 giorni dal ricevimento della contestazione per formulare le proprie osservazioni.

### **Art. 13**

#### **RENDICONTO DELLA GESTIONE ED INFORMAZIONI ALLA PROPRIETA'**

**13.1.** Acer procederà a rendicontazione semestrale relativa all'andamento della gestione, riferita alle date del 30 giugno e del 31 dicembre di ogni anno, da trasmettere al Comune, rispettivamente, entro il 31 agosto e il 30 aprile. Il rendiconto trasmesso entro il 30 aprile, riferito al 31 dicembre dell'anno precedente, potrà essere oggetto di comunicazione rettificativa in seguito a modifiche derivanti dalla successiva approvazione del bilancio consuntivo dell'Azienda. Acer si impegna a riversare al Comune di Maranello entro 60 giorni dall'invio del rendiconto dei canoni il saldo attivo della gestione annuale dell'anno precedente risultante

dalla rendicontazione quale differenza tra i canoni introitati e i costi dovuti per la gestione, la manutenzione ordinaria degli alloggi e l'eventuale manutenzione straordinaria autorizzata.

**13.2.** Il rendiconto della Gestione dovrà essere redatto in conformità **allo schema allegato D )** al presente contratto, con i dettagli e gli allegati in esso previsti per le attività di competenza.

**13.3.** La rendicontazione analitica delle spese effettivamente sostenute, relative all'attività di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi, di manutenzione straordinaria e di investimento in genere, dovrà essere fornita mediante allegazione al rendiconto semestrale, di copia delle apposite e specifiche schede di contabilità analitica riferite ed acce a nome del Comune di Maranello

**13.4.** Il Comune avrà facoltà di chiedere e diritto di ottenere ulteriori dati, informazioni e specificazioni relative ai dati contenuti nei rendiconti, oltre ad ottenere specifici dati e resoconti in relazione ad attività gestionali complementari e aggiuntive.

**13.5.** La mancata rendicontazione dell'attività di gestione, secondo le modalità descritte nel presente articolo, costituisce violazione grave degli obblighi contrattuali.

#### **Art. 14**

#### **ATTIVITA' DI VIGILANZA E CONTROLLO**

**14.1.** L'attività di vigilanza e controllo sul rispetto delle condizioni fissate nel presente disciplinare, oltre all'applicazione di eventuali sanzioni, è di competenza del Comune di Maranello.

**14.2.** Il Comune verifica l'operato di ACERMo, il rispetto dei tempi, le modalità di gestione e manutenzione degli alloggi, i criteri di legalità, efficienza, efficacia ed economicità posti in essere. A tal fine, il Comune è autorizzato ad esercitare ogni forma di controllo, sorveglianza, verifica ed esame degli atti, delle informazioni, dei dati e dei registri contabili e non, relativi all'attività gestionale.

#### **Art.15**

#### **COMUNICAZIONI**

15.1 Tutte le comunicazioni inerenti il presente contratto dovranno essere inviate a mezzo di posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

- per il Comune di Maranello: [comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it](mailto:comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it)
- per l'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico: [unione@cert.distrettoceramico.mo.it](mailto:unione@cert.distrettoceramico.mo.it)
- per Acer: [acermo@pec.it](mailto:acermo@pec.it)

15.2 Eventuali variazioni dei suddetti indirizzi dovranno essere tempestivamente comunicati alle parti.

## **Art.16**

### **DURATA, DECORRENZA, RISOLUZIONE, REVOCA E DECADENZA**

**16.1. La presente concessione decorre dal 01/03/2017 e termina il 28/02/2022 con eventuale rinnovo di ulteriori 5 anni.**

**16.2.** Il contratto di concessione potrà essere anticipatamente risolto da parte del concedente in caso di gravi e ripetute inadempienze degli obblighi in esso previsti, senza che il concessionario abbia a pretendere alcuna somma a titolo di risarcimento o quant'altro. Le inadempienze dovranno essere contestate dai competenti uffici comunali, per iscritto con PEC a cui dovranno essere fornite le giustificazioni entro i successivi otto giorni. La concessione si risolverà automaticamente, previa comunicazione da parte del Comune di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo, contenente le motivazioni della risoluzione e la sua decorrenza.

**16.3.** Il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse.

**16.4.** La presente concessione decade di diritto per sopravvenuto stato di fallimento, liquidazione, cessazione attività o di concordato preventivo del concessionario.

## **Art.17**

### **PRIVACY**

**17.1.** Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, 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 del contratto.

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

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.

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

ACER consente l'accesso del 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.

## **Art. 18**

### **CLAUSOLA DI RINVIO E MODIFICHE AL CONTRATTO**

**18.1** Eventuali modifiche del presente contratto di servizio, ai fini di una rimodulazione delle attività richieste al concessionario nell'ambito delle previsioni contenute nell'Accordo Quadro, come individuato in premessa, potranno essere adottate sulla base di appositi atti deliberativi di entrambi gli enti.

**18.2** In relazione a quanto previsto dall'art. 5 dell'Accordo Quadro, Il Comune di Maranello potrà chiedere ad AcerMo di fornire altresì attività amministrative - gestionali complementari in materia di politiche abitative, previa stipula di appositi atti nel quale saranno definiti i relativi oneri

## **Art. 19**

### **SPESE CONTRATTUALI**

Le spese della presente convenzione inerenti e conseguenti sono divise in parti uguali tra ACERMo e Comune di Maranello. Le prestazioni di cui al presente contratto sono comprese tra le operazioni imponibili ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'Art. 1 del DPR. N. 633/72 e successive modificazioni.

## **Art.20**

### **GESTIONE TRANSITORIA**

Si concorda in massimo 90 gg. il periodo transitorio per la completa presa in carico del presente contratto che comporta la verifica dei dati patrimoniali, contrattuali e di redazione dei verbali tecnici di sopralluogo del patrimonio, inserimento dati nel gestionale ACER .

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

La dirigente dell'area tecnica del Comune di Maranello

Elisa Tommasini

La direttrice di ACER Modena

Nadia Paltrinieri