

**CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI AFFIDATO IN CONCESSIONE ALL'AZIENDA CASA
EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA**

ADDENDUM – SPECIFICAZIONI AL CONTRATTO DI SERVIZIO 2020-2023

Addi, 21/01/2020 in Modena si sono costituite le parti:

- **PIVETTI SUSANNA** nata a Soliera (MO) il 16/09/1959 domiciliata ove appresso per la carica, la quale agisce in nome e per conto del "**COMUNE DI MODENA**", con sede in Modena, in Via Scudari n.20, C.F. 00221940364, nella propria qualità di Responsabile unico del procedimento a ciò autorizzata ai sensi dell'art. 25 del vigente Regolamento di organizzazione, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 542/2019, nonché giuste le attribuzioni conferite con disposizione della Dirigente del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, prot. 324340 del 4/11/2019 di conferimento dell'incarico per la posizione organizzativa Ufficio Amministrativo Pianificazione e con disposizione di delega prot. n. 324415 4/11/2019.

e

- **NADIA PALTRINIERI** nata a San Felice sul Panaro (MO) il 29/03/1953 domiciliata ove appresso per la carica, la quale agisce in nome e per conto dell'**Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (ACER Modena)** con sede in Viale Cialdini 5, a Modena P.IVA 00173680364 in qualità di Direttrice Generale a ciò autorizzata dalla delibera n. 127 del 21/12/2018, che ne ha prorogato le funzioni fino al 31.03.2020.

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 Modena con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2019 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 4 anni, decorrenti dal 01.01.2020 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 è necessario ed opportuno procedere al rinnovo della concessione, preso atto delle relazioni prodotte da ACER Modena sull'operato della stessa, che ne attestano la correttezza e legittimità; che il Tavolo provinciale si assume l'impegno di attivare una fase aggiuntiva di verifica, anche ad opera di società terze, al fine di giungere entro 3 anni dal rinnovo 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 2024-2028, di concerto e con risorse ACER Modena attinte dal fondo canoni degli Enti proprietari;
- che 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 della prosecuzione degli 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:
 - progressiva condivisione tra Comune di Modena ed ACER Modena 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;
 - monitoraggio con cadenza trimestrale degli interventi, sugli alloggi sfitti, delle tempistiche di intervento, ecc;
 - incremento dei flussi informativi tra ACER Modena e il Comune di Modena per una maggiore definizione e conciliazione delle operazioni contabili e della rendicontazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle morosità;
 - potenziamento delle rendicontazioni delle attività di verifica dei requisiti, delle variazioni dei nuclei familiari, delle mobilità e delle scadenze;
 - 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 Modena affidato in concessione ad ACER Modena, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 98/2013;
- che pertanto si rende necessario procedere alla stipula del presente “*Addendum – Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023*” approvato con delibera del Consiglio comunale n. 86 del 19/12/2019 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'elenco posto agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, 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 precisare quanto segue con riferimento ai seguenti articoli:

Art. 2

L'articolo 2 viene integrato con le disposizioni di seguito riportate:

Per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli articoli 5 e 6, e per altri servizi a sostegno degli assegnatari ACER Modena 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 successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3

ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO PER LA GESTIONE CORRENTE

L'articolo 3 viene integrato con le disposizioni di seguito riportate:

Le procedure relative ai controlli sull'utenza dovranno essere rendicontate in modo più puntuale, in particolare:

- rispetto al possesso dei requisiti, con verifiche approfondite anche sulle situazioni patrimoniali immobiliari, di tutti i componenti il nucleo familiare risultanti in DSU, effettuando controlli a campione;
- in caso di accertata incoerenza tra il nucleo familiare risultante da DSU rispetto a quello autorizzato, valutazione delle singole situazioni e convocazione dell'assegnatario;
- sulle inadempienze degli assegnatari, con specifici richiami e diffide, dovranno essere tempestivamente contestate;
- predisposizione degli atti di decadenza, previa tempestiva contestazione/richiamo/diffida al verificarsi delle inadempienze, su specifica richiesta;
- necessaria una gestione più efficace delle procedure relative alla mobilità, attraverso attività istruttoria a cura di ACER Modena per l'attivazione delle richieste di mobilità d'ufficio, ai fini del ridimensionamento per la diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare;
- per mancato rispetto dei regolamenti o di conflitto rilevati su condomini a proprietà mista, produrre un report, contenente le azioni di mediazione e/o di sollecito attivate;
- partecipazione di ACER Modena alle assemblee condominiali, nelle forme previste per legge, per gli alloggi in gestione quando si verificano situazioni conflittuali o di interesse per la proprietà.

Art. 5

ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO PER LE ATTIVITA' DI RIPRISTINO, DI MANUTENZIONE ORDINARIA E DI PRONTO INTERVENTO

L'articolo 5 viene integrato con le disposizioni di seguito indicate:

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. 9. Detta attività verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta Comunale entro il primo biennio dalla sottoscrizione del contratto di servizio.

Si inseriscono inoltre gli alloggi di proprietà comunale riportati in elenco ed esclusi dal regime di ERP, utilizzati prevalentemente per dare risposta temporanea alla situazione di emergenza abitativa segnalata dal Servizio Sociale sulla base della delibera di Consiglio comunale n. 79/2006 avente ad oggetto: “*Approvazione del Regolamento per la determinazione dei criteri per la concessione temporanea di alloggi di proprietà comunale a famiglie in condizioni di*

emergenza socio/abitativa - Modifiche alla deliberazione consiliare n. 26 del 10/3/1997” affidando, come attività complementare, l’esecuzione dei lavori di manutenzione a carico della proprietà ad ACER Modena. Ciò consentirà pertanto una maggiore valorizzazione del patrimonio essendo gran parte degli alloggi esclusi dal regime ERP in palazzine miste già in gestione ad ACER Modena.

La manutenzione a carico della proprietà, come definito dalla delibera di Consiglio comunale n. 45/2009 ad oggetto: *“Approvazione dei regolamenti per la disciplina d’uso e di ospitalità, per la mobilità, per la sospensione dei provvedimenti di decadenza, per la disciplina dell’autogestione e per la ripartizione degli oneri negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - Modifiche alla deliberazione consiliare n. 30 del 22 marzo 2004 ”* saranno eseguite da ACER Modena, con previsione di rimborso delle spese sostenute a rendiconto sulla base dei lavori effettivamente eseguiti, previa messa a disposizione di un budget per singolo alloggio pari ad € 27,00.

L’Amministrazione riconoscerà le spese tecniche come definito dalla delibera di Giunta comunale n. 235/2016 e dalla comunicazione prot. 72650/2016 posta agli atti del Settore Pianificazione.

Art. 6

FUNZIONI E ATTIVITÀ RELATIVE ALLA PROGRAMMAZIONE E ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI ALLOGGI E DI INVESTIMENTO

L’articolo 6 viene integrato con le disposizioni di seguito indicate:

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. 9.

Detta attività verrà recepita e precisata da protocolli attuativi che dovranno essere approvati con delibera di Giunta comunale entro il primo biennio dalla data di sottoscrizione del contratto di servizio.

Art. 9

ATTIVITÀ DI RECUPERO DELLA MOROSITÀ, DI VIGILANZA E CONTROLLO

L’articolo 9 viene integrato con le disposizioni di seguito indicate:

Relativamente all’attività di recupero crediti, si prevede la costituzione di un fondo annuale di recupero crediti.

In ogni esercizio, il monte canoni dovrà essere destinato alla copertura di un congruo accantonamento da destinarsi al fondo crediti di dubbia esigibilità, in relazione alle entrate di dubbia e difficile esazione, intendendosi per tali quelle per le quali esiste il rischio dell’effettiva riscossione.

ACER Modena si impegna a realizzare e potenziare azioni maggiormente incisive per il contenimento e la riduzione delle morosità 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.

Tali azioni verranno sviluppate e specificate con appositi provvedimenti attuativi nel corso del primo biennio dalla data di sottoscrizione della concessione.

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 limitato 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 dalla data di sottoscrizione 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 al presente articolo 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.

	REPORT ACER - COMUNI	1° Trimestr e	2° Trimestr e	3° Trimestr e	4° trimestre 31.12 anno di riferiment o
1	Prospetto costi ricavi relativo all'attività svolta per il Comune di MODENA comprensivo dei ricavi da canoni e dei costi relativi all'attività svolta (spese di gestione e opere di manutenzione)			X entro 31 agosto	X entro 30 aprile anno seguente
2	Report alloggi vuoti rientrati nella disponibilità –	X	X	X	X
3	Report sulla tempistica consegna chiavi rispetto alle assegnazioni		X		X
4	Pratiche catastali svolte		X		X
5	Report per nominativo sulle Violazioni al regolamento d'uso: n. ispezioni fatte, diffide, sanzioni	X	X	X	X
6	Report verifica a campione e per tutti i componenti del nucleo sulla eventuale titolarità di proprietà immobiliari		X		X
7	Controlli DSU/ dichiarazioni ISE ISEE: controlli effettuati e difformità rilevate specificando in particolare le variazioni del nucleo che non risultano coerenti con nucleo autorizzato				X
8	Fabbisogno annuale degli interventi manutentivi ordinato per tipologia e priorità dei medesimi (manutenzione riparativa, recupero alloggi vuoti, manutenzione programmata);				X
9	Incasso canoni alloggi ERP inclusi i canoni ricalcolati; incasso canoni		X		X
10	Report su Subentri, ospitalità in alloggi ERP				X
11	Contratti di cessione in proprietà immediata o differita				X
12	Crediti inesigibili				X
13	Report sui minori introiti per agevolazioni ed eventuali morosità, costituito da consuntivo morosità dell'anno precedente		Entro 30 aprile		
14	Report annuale su verifiche sui requisiti di permanenza, sulle decadenze, sugli sfratti per morosità, sulle occupazioni illegali				X
15	Report Mobilità d'ufficio e su istanza di parte		X		X
16	Report attività di mediazione sociale				X
17	Customer satisfaction	ANNUALE			
18	Report gestione condomini: amministrati da ACER amministrati da terzi in autogestione				X
19	Inventario patrimoniale (aggiornamento annuale alloggi in gestione)				X

Art. 10
CARTA DEI SERVIZI
MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI INTERVENTI

L'articolo 10 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 gli sportelli URP	Apertura minima di 13 ore settimanali
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 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 superiori a 3 mesi
Verifica rateizzazioni	Entro 30 gg. dalla data del versamento della prima rata e mensilmente in casi particolari (dopo sospensione di esecuzioni programmate)

PROGRAMMI DI 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. 11 DECORRENZA E DURATA

La presente concessione ha decorrenza giuridica a tutti gli effetti a partire dal 1° gennaio 2020 per la durata di anni quattro fino al 31 dicembre 2023, previo esito positivo delle verifiche annuali che il Comune si riserva di realizzare avvalendosi delle competenze necessarie.