COPIA

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. **15**

Adunanza del **17.01.2015**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **RINNOVO CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI ERP (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA) DI PROPRIETA' COMUNALE - PERIODO 2015/2018.**

L'anno **duemilaquindici** addì **diciassette** del mese di **gennaio** alle ore **12,00** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.
All'appello risultano:

1	BARBATI ANGELO	Presente
2	PROVANA DANIELA	Presente
3	CARPANI CARLANTONIO	Presente

Presenti n. 3 Assenti n. 0

Partecipa il Segretario comunale **Dr. Massimiliano Alesio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il Sig. **Barbati Angelo** in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Massimiliano Alesio

n. 15 del 17.01.2015

RINNOVO CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI ERP (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA) DI PROPRIETA' COMUNALE - PERIODO 2015/2018.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA**:**

- la deliberazione del consiglio comunale n. 21 in data 8 Luglio 2004 avente ad oggetto "Rinnovo convenzione per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di unità immobiliari ad uso diverso di proprietà comunale o a disposizione del comune" relativa al periodo 1.5.2004 – 30.4.2005;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 16 in data 29 giugno 2006 avente ad oggetto "Rinnovo convenzione tra l'Aler e il Comune di Trescore Cremasco per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" relativa al periodo 1.5.2005 - 30.4.2008;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 43 in data 4 Aprile 2008 avente ad oggetto "Rinnovo convenzione tra l'Aler e il Comune di Trescore Cremasco per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" relativa al periodo 1.5.2011 – 30.4.2011;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 38 in data 20 Aprile 2011 avente ad oggetto "Rinnovo convenzione tra l'Aler e il Comune di Trescore Cremasco per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" relativa al periodo 1.5.2011 – 31.12.2014;

ESAMINATA la nuova convenzione proposta dall'ALER di Cremona (divenuta ora ALER di Brescia – Cremona - Mantova) relativa al periodo 1.1.2015 – 31.12.2018 di riportata nell'allegato "A", quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che la convenzione di cui trattasi riguarda complessivamente n. 21 appartamenti e 14 box, e precisamente:

- fabbricato in Via Magri 9 (9 appartamenti + n. 6 box)
- fabbricato in Via Pavesi 28 (12 appartamenti + n. 8 box)

CONSIDERATO che la proposta di collaborazione tra i due enti è risultata soddisfacente e che, per tale motivo, l'amministrazione comunale intende nuovamente conferire all'ALER di Brescia-Cremona-Mantova la delega per la gestione tecnico-amministrativa del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

RITENUTO di approvare la convenzione sopra riportata in quanto finalizzata all'utilizzo della struttura tecnica specializzata nella gestione di edifici civili che l'ALER è in grado di offrire;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi resi in forma palese

DELIBERA

1. **Di rinnovare** la convenzione tra l'A.L.E.R. di Brescia-Cremona-Mantova ed il Comune di Trescore Cremasco per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per il periodo 1.1.2015 – 31.12.2018, riportata nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **Di demandare** al responsabile dell'area tecnica tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione.

Stante l’urgenza di dare esecuzione al presente provvedimento, ad unanimità di voti favorevoli, espressi dagli aventi diritto in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

3. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

ALLEGATO A

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TRESCORE CREMASCO E L'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO DIVERSO DI PROPRIETA' COMUNALE

Premesso che:

- La Legge Regionale n. 1/2000 all'art. 3, comma 42, lettera d), prevede che la Regione assicuri la possibilità di gestione unificata del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, previo accordo con i Comuni proprietari di alloggi, tramite le Aler;
- Le Aler costituiscono, con la Regione, il sistema regionale ai sensi della L. R. 30/2006 che dispone interventi di razionalizzazione e semplificazione per il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica e prevede apposite convenzioni per regolare rapporti e modalità di erogazione dei servizi;
- La Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 - Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica prevede esplicitamente all'art. 11, comma 1 *"Le ALER sono lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale";*
- La Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 - Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica prevede esplicitamente all'art. 12, comma 1, lettera b) la possibilità che le Aziende siano delegate a gestire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri enti pubblici favorendo la gestione dei servizi da parte dell'utenza;
- Le Aler sono pertanto gli Enti pubblici istituzionalmente preposti alla gestione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale;
- L'Aler ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali purché strumentali o prevalentemente finalizzate alla propria funzione sociale (art. 2 vigente Statuto aziendale). Nell'ambito di tali finalità, l'Aler può attuare interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di abitazioni e di immobili nell'ambito degli strumenti e dei programmi urbanistici previsti dalla legge, anche con fini calmieratori del mercato edilizio, utilizzando a tal fine risorse proprie o proventi da altri soggetti pubblici. In particolare l'Aler può svolgere attività di consulenza e di assistenza tecnica mediante apposite convenzioni con gli enti locali e progettare programmi integrati, di recupero urbano, di edilizia residenziale ed eseguire opere di edilizia e di urbanizzazione proprie e per conto di terzi;
- La medesima Azienda è proprietaria di circa 4.000 alloggi ed unità commerciali in provincia di Cremona ed è dotata di una struttura tecnica ed amministrativa specializzata nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- L'Aler attualmente gestisce alloggi di edilizia residenziale di proprietà del Comune di TRESCORE CREMASCO nonché di altri Comuni della Provincia;
- L'Aler di Brescia-Cremona-Mantova intende accettare l'incarico di gestione dei suddetti immobili;
- La D.G.R. n. IX/ 4356 del 26.10.2012 "DIRETTIVE 2013 ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER)" prevede che: "Le ALER che gestiscono patrimonio immobiliare per conto terzi, quali in particolare i Comuni, in sede di definizione di nuove convenzioni o di revisione di quelle in scadenza devono porre in essere un'attenta analisi di redditività della gestione da riportare nella relazione allegata al bilancio consuntivo motivando eventuali diseconomie";
- Le Parti ritengono che la collaborazione tra Enti pubblici, contribuisca ad obiettivi di finanza pubblica, mediante il contenimento e la razionalizzazione della spesa.

Tutto ciò premesso,

t r a

il Comune di TRESCORE CREMASCO (denominato anche Comune o Ente proprietario), qui rappresentato dal Responsabile Area Tecnica Geom. Alfonso Rovida, nato a Crema, il 27.06.1964, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione stessa in Via Carioni 13 - C.F. e P.IVA 00265370197

e

l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Brescia - Cremona – Mantova (denominato anche Aler o Azienda), qui rappresentato da …….., nato a …….. il ……, domiciliato per la carica presso la sede dell'U.O.G. di Cremona, Via manini n. 12 – Cod. Fiscale e P. IVA 00304200173;

si stipula la convenzione di seguito riportata, da valere fra le parti ad ogni effetto di legge.

ART. 1

Oggetto della convenzione

Il Comune di Trescore Cremasco affida in gestione all'Azienda, che tramite il proprio legale rappresentante accetta, le unità immobiliari di cui nell'elenco **(21 appartamenti e 14 box),** costituente parte integrante e sostanziale del presente atto. E precisamente:

- **fabbricato in Via Magri 9 (9 appartamenti + n 6 box)**
- **fabbricato in Via Pavesi 28 (12 appartamenti + n 8 box)**

Gli immobili sono affidati all'ALER, che li accetta in gestione in nome e per conto del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi, inoltre, estesi ed operanti anche nei riguardi di quelle unità immobiliari che il Comune consegnerà in gestione dopo la sottoscrizione del presente atto, rispetto ai quali si provvederà mediante atto aggiuntivo integrativo dell'elenco.
Con l'entrata in vigore della presente convenzione sono revocate e perdono efficacia le convenzioni o intese precedenti.

ART. 2

Durata della convenzione

La presente convenzione ha decorrenza dal 01.01.2015 e scadenza il 31.12.2018.
La convenzione potrà inoltre essere rinnovata per un uguale periodo di quattro anni, a seguito di valutazione congiunta da parte dei soggetti interessati da effettuarsi entro il 30 giugno dell'anno di naturale scadenza.
La convenzione potrà essere risolta anticipatamente, sia unilateralmente che per accordo tra le parti, con avviso preliminare di almeno un anno, qualora ricorrano gravi motivi**,** o in caso di riscontrata o sopravvenuta antieconomicità.
Costituiscono grave motivo, tra gli altri, il mancato finanziamento degli interventi di manutenzione richiesti e ritenuti urgenti ed indifferibili da parte dell'Ente gestore e la reiterata inosservanza degli obblighi previsti dalla presente convenzione.
E' facoltà dell'Aler escludere dalla convenzione le unità immobiliari per le quali è necessaria la messa a norma nel caso di mancata messa a disposizione degli indispensabili fondi.
In caso di disdetta o di mancato rinnovo, l'Aler procederà al versamento del saldo entro diciotto mesi dal termine della convenzione. Il saldo verrà calcolato considerando, oltre a quanto previsto all'art. 9, le seguenti voci:
- rimborso delle cauzioni versate ad Aler;
- tutta la morosità rimasta a carico degli inquilini ;
- importi anticipati per spese condominiali e/o di gestione.

Sono fatti salvi i diversi tempi imposti da eventuali disposizioni legislative nazionali o regionali

sopravvenienti.
In caso di disdetta o di mancato rinnovo Aler si impegna a trasferire al Comune la banca dati inerente la gestione amministrativa e tecnica degli immobili in gestione.

ART. 3

Compiti del Comune

Al Comune di @@@ spettano i compiti e le prerogative specificamente attribuitegli dalla normativa di settore ed in particolare:

- indizione del bando di assegnazione, raccolta e istruttoria delle domande, inserimento delle domande nel sistema informatico della Regione e approvazione delle graduatorie;
- determinazione della riserva degli alloggi per esigenze straordinarie e relativa assegnazione;
- abbinamento ed assegnazione degli alloggi con i connessi adempimenti per la verifica della permanenza dei requisiti;
- istruttoria dei procedimenti in materia di annullamento e decadenza dell'assegnazione, ed assunzione dei relativi provvedimenti;
- messa a disposizione della forza pubblica in occasione degli escomi eseguiti dall'Azienda relativamente a provvedimenti amministrativi di decadenza;
- verifica e dichiarazione dello stato di bisogno dei nuclei familiari ai fini del recupero della morosità, della corretta applicazione della fascia reddituale e dell'istruttoria delle istanze di accesso al contributo di solidarietà;
- attivazione delle procedure amministrative relative al recupero dei crediti mediante ingiunzione o ruolo fiscale;
- approvazione del "Programma della manutenzione" di cui all'art. 33 c. 4 della L.R. 27/2009 così come predisposto d'intesa con il personale Aler. Il Programma costituisce, salvo diverso accordo, autorizzazione all'attuazione degli interventi ivi contenuti con conseguente impegno di spesa;
- approvazione del "Piano della Sicurezza" di cui all'art. 34 della L.R. 27/2009;
- l'assicurazione degli immobili per il loro valore sia contro i danni dell'incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi. Qualora interessato, il Comune di Trescore Cremasco potrà aderire alla polizza assicurativa "Incendio" stipulata dall'Azienda il cui premio, a carico del Comune medesimo, conteggiato sulla base del valore di ricostruzione a nuovo del patrimonio conferito in gestione, sarà addebitato nel rendiconto di cui al successivo art. 9.

Il Comune si impegna inoltre a:

- riscontrare la comunicazione dell'Aler relativa ai soggetto morosi individuando le situazioni di disagio economico-sociale ed i casi da perseguire mediante ruolo amministrativo o determina di decadenza dall'assegnazione;
- riscontrare la comunicazione dell'Aler relativa ai soggetti inadempienti nella presentazione della situazione anagrafica e reddituale ai fini della determinazione della corretta fascia di applicazione del canone;
- partecipare con proprio personale alla gestione di situazioni problematiche, anche per quanto riguarda situazioni di morosità, secondo intese da assumere di volta in volta;
- riscontrare le comunicazione dell'Aler relative alle proposte di affidamento al legale delle pratiche per il recupero del credito e/o dell'alloggio;
- riscontrare le comunicazione dell'Aler relative all'esecuzione forzosa dell'obbligo di rilascio dell'immobile a seguito di provvedimento di convalida di sfratto per morosità dell'Autorità Giudiziaria;
- finanziare il contributo di solidarietà previsto dalla Legge Regionale n.27/2009;
- fornire idoneo supporto, mediante la disponibilità, ove possibile, di agenti di polizia urbana, per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità;
- svolgere particolari attività di vigilanza per migliorare la sicurezza nei quartieri di edilizia residenziale pubblica;
- favorire l'accesso informatico dell'Aler alla propria banca dati, limitatamente alle

informazioni di interesse dell'Aler medesima, con particolare riferimento ai dati sugli immobili ed all'anagrafe degli assegnatari degli alloggi.

ART. 4

Compiti dell'Aler

In dipendenza della presente convenzione, l'Aler provvederà in nome e per conto del Comune ad ogni adempimento inerente e conseguente e comunque connesso alla gestione degli immobili di che trattasi, salvo quanto indicato al precedente art. 3, ed in particolare:

1) a comunicare al Comune la sopravvenuta disponibilità di alloggi e di altri immobili;

2) a stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione con gli assegnatari entro 30 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento del provvedimento di assegnazione, alla registrazione degli stessi contratti ed all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune. La mancata stipula del contratto entro i termini indicati, salvo che la stessa non dipenda da ragioni estranee ed indipendenti dalla volontà di contrarre dell'Aler (ad es. impossibilità dell'assegnatario di produrre la cauzione, richieste di proroga del termine da parte di assistenti sociali comunali, rinuncia dell'assegnatario, necessità di interventi di manutenzione straordinaria e simili) determina l'applicazione di una penale come di seguito elencato:

- primo mese di ritardo: euro 20,00
- ogni successivo mese di ritardo: euro 10,00;

4) a stipulare i contratti di locazione delle autorimesse, dei posti-auto e delle altre u.i.d. a seguito di richiesta da parte degli interessati, inquilini e non, nonché alla registrazione degli stessi contratti ed all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune;

5) a procedere alla determinazione ed all'aggiornamento dei canoni di locazione di e.r.p.;

6) a procedere all'aggiornamento annuale o biennale dell'anagrafe dell'utenza ed all'istruttoria delle istanze infrannuali di canone provvisorio;

7) a fatturare in nome proprio i canoni di locazione e gli altri oneri accessori previsti contrattualmente e/o per legge e a riscuotere quanto richiesto, rendicontando trimestralmente al Comune incassi e morosità entro 60 giorni dalla chiusura del trimestre di riferimento, salvo il mese di dicembre;

8) a fatturare in nome proprio ed a riscuotere le quote a rimborso delle spese per i servizi a carico dell'assegnatario, ivi comprese le eventuali spese di amministrazione e generali, come previsto dall'art. 32 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27; tali introiti sono da incamerare direttamente dall'Aler in quanto non compresi fra gli oneri previsti nella presente convenzione. La morosità eventualmente maturata sulle suddette quote sarà oggetto di attività di recupero crediti con le modalità individuate al punto 9) del presente articolo. Aler, in caso di esito negativo delle procedure di recupero, richiederà al Comune le somme anticipate non riscosse che saranno addebitate tra le spese nel rendiconto di chiusura contabile dell'anno;

9) a controllare sistematicamente i pagamenti, e ad attivare il recupero crediti mediante:

- trasmissione con cadenza trimestrale, agli utenti morosi di sollecito per ritardo del pagamento di almeno due mensilità;
- trasmissione, con cadenza trimestrale, agli utenti morosi di messa in mora nel caso in cui la morosità sia d'importo superiore a 300,00 euro o il mancato pagamento interessi più di cinque mensilità;
- invio al Comune dei nominativi degli utenti non rispondenti, per le verifiche e decisioni di competenza di cui al precedente articolo 3 (attivazione delle procedure amministrative di recupero crediti o decadenza, presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali);
- qualora il Comune non intenda ricorrere in via amministrativa, l'Aler potrà dare mandato di procedere in via giudiziaria al legale, previo incarico del Comune;
- l'Aler informerà il legale incaricato della necessità , in ogni caso, di esperire preventivo tentativo stragiudiziale e, qualora tale tentativo conducesse alla sottoscrizione di una transazione, la stessa

verrà trasmessa al Comune;
- nel caso in cui, all'esito negativo dei tentativi stragiudiziali, venga avviata l'azione giudiziaria di sfratto, l'Aler avviserà il Comune con congruo preavviso, della data fissata per l'escomio, dandovi esecuzione solo dopo suo espresso consenso.
10) alla gestione contabile del contributo di solidarietà, come regolato dall'apposito Regolamento, che la Commissione, istituita ai sensi del co. 2 art. 35 l.r. 27/2009, delibererà di erogare agli assegnatari che abbiano presentato la richiesta non essendo in grado di far fronte al pagamento dei canoni di locazione;
11) a provvedere, ove necessario, previo nulla osta del Comune, all'esercizio delle azioni giudiziarie, occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione stipulati con gli assegnatari;
12) ad eseguire gli escomi, conseguenti a provvedimenti amministrativi di decadenza e/o a provvedimenti giudiziali di sfratto, con l'assistenza della forza pubblica messa a disposizione dal Comune ai sensi del precedente art. 3, e/o dalla locale Questura;
13) a compiere, con le modalità definite dall'ALER per il proprio patrimonio, ogni atto connesso con la gestione del rapporto contrattuale con l'utenza e di tutti gli adempimenti relativi al rapporto di assegnazione, di competenza dell'Ente gestore, previsti dalle normative vigenti e dai regolamenti interni oltre all'eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali con spese a carico del Comune;
14) a domiciliare presso l'Azienda i pagamenti delle utenze e dei contratti di manutenzione ascensori, nonché altri eventuali servizi comuni. L'Aler fornirà i servizi accessori direttamente o indirettamente, a propria scelta, in dipendenza del rapporto contrattuale con gli inquilini e gli assegnatari;
15) a promuovere ed attivare, d'intesa con il Comune, forme di decentramento o di autogestione da parte degli inquilini e degli assegnatari dei servizi accessori e degli spazi comuni come previsto dall'art. 38 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27;
16) a rappresentare il Comune nell'ambito dei condomini, sia nei rapporti con gli amministratori che in sede di assemblea, a costituire i condomini a seguito della cessione in vendita di alloggi, a pagare le spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria per gli alloggi sfitti e non, escludendo le spese per le manutenzioni straordinarie che sono disciplinate in modo specifico dall'art. 5;
17) a provvedere alla manutenzione ordinaria degli immobili, cioè agli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti come definiti dall'art. 3 lett. a) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione di tutte quelle riparazioni che siano a carico dei conduttori ai sensi della vigente normativa e dei regolamenti interni, nonché a verificare periodicamente il corretto funzionamento degli impianti nell'ambito del riattamento degli alloggi;
18) alla predisposizione, secondo le modalità indicate nel successivo art. 5, della bozza del "Programma di Manutenzione" a preventivo ed a consuntivo di cui all'art. 33 co. 4 della L.r. 27/2009 che sarà sottoposta al comune per l'approvazione;
19) al controllo, alla liquidazione ed al pagamento delle spese per gli interventi indicati all'art. 5 mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del comune, salvo diverso accordo;
20) alla predisposizione della bozza del "Piano della Sicurezza" di cui all'art. 34 della L.r. 27/2009 che sarà sottoposta al Comune per l'approvazione ed alla verifica, a seguito di segnalazioni, del corretto utilizzo degli alloggi assegnati;
21) a registrare su supporto informatico gli elementi catastali degli alloggi che verranno forniti, pure su supporto informatico, dal Comune, contestualmente alla loro consegna; eventuali variazioni catastali nonché ogni altro adempimento di carattere tecnico connesso alla consegna degli immobili ed alla successiva gestione, se assolti dall'Aler, verranno rimborsati dal Comune sulla base di specifici accordi da prendersi volta per volta;

22) a fornire una “user ID e password” necessarie alla consultazione della banca dati riguardanti l’utenza e patrimonio. A trasmettere altresì, con frequenza da stabilire, il file, nel formato richiesto dal Comune contenente i dati relativi alla durata dei contratti in corso, i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali relativi ai locatari, i canoni applicati e la relativa eventuale morosità,anche al fine del loro inserimento nel sistema regionale (SIRAPER).

ART. 5

Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria che l'Aler effettuerà dovrà garantire, in generale, il permanere delle condizioni in cui si trovano gli stabili al momento della loro consegna all'Aler, con esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti al deperimento dell’immobile dovuto all’invecchiamento ed all’uso.

Relativamente agli immobili ad uso abitativo, l'Aler s’impegna ad investire ogni anno un importo per interventi di manutenzione ordinaria e riparativa a guasto, pari ad un massimo del 45% del fatturato annuo dei canoni di locazione dell’anno precedente, fatto salvo il caso di necessità impreviste che saranno concordate tra le parti ed autorizzate dal Comune e di interventi finalizzati alla sicurezza per i quali l’Azienda è autorizzata ad intervenire senza consenso alcuno. Per gli interventi urgenti ed imprevisti che non concernano la sicurezza, il consenso verrà richiesto da Aler al Comune proprietario mediante lettera con avviso di ricevimento producendo in allegato la necessaria documentazione tecnica. In caso di mancato riscontro, trascorsi 30 giorni, dal ricevimento della richiesta, l’Azienda si riterrà autorizzata.

In tale importo non è compresa l’eventuale spesa di manutenzione per interventi a carico della proprietà anticipate da Aler agli amministratori condominiali per conto del Comune.

L’Aler provvederà a rendicontare periodicamente ogni trimestre, anche su dati previsionali, le manutenzioni svolte, ed il relativo importo speso.

Entro il 30 settembre di ogni anno l’Aler, sulla base delle risorse individuate dal Comune di Trescore Cremasco nel rispetto dei vincoli di finanziamento di cui ai precedenti commi e a seguito delle necessità segnalate dai propri uffici tecnici, si impegna a redigere per conto del Comune la bozza del “Programma di Manutenzione” introdotto da Regione Lombardia per la verifica ed il controllo della spesa, al fine di consentirne l’approvazione da parte del Comune unitamente al Bilancio di Previsione e al successivo Conto consuntivo.

Nel Programma di Manutenzione potranno essere inclusi interventi di manutenzione straordinaria che saranno delegati dal Comune ad Aler sulla base di finanziamenti disposti dal Comune stesso, o reperiti da uno dei due Enti presso Regione Lombardia o altri Enti finanziatori.

Il Comune provvede all’approvazione della bozza del “Programma di Manutenzione” a preventivo ed a consuntivo nell’ambito dell’approvazione rispettivamente del Bilancio di Previsione e del Conto Consuntivo. Il Programma di Manutenzione a preventivo, così come approvato dal Comune, costituisce, salvo diverso accordo, autorizzazione per Aler all’esecuzione degli interventi ivi compresi e contestuale impegno di spesa.

Sugli interventi di manutenzione straordinaria, in qualsiasi modo finanziati, Aler percepirà un compenso per prestazioni tecniche pari al 7% (comprensivo di oneri fiscali) dell’importo a base d’asta.

Il mancato accoglimento da parte del Comune delle richieste di interventi di manutenzione dichiarate indifferibili dall’Aler comporta l’assunzione da parte del primo delle responsabilità derivante dal rifiuto.

L'Aler sarà l'unico referente per gli assegnatari e gli inquilini per ogni problematica inerente l’esecuzione di tutti gli interventi di cui al presente articolo.

Al fine di garantire un corretto monitoraggio degli interventi programmati, Aler trasmetterà, se richiesto dal Comune, capitolati ed elenchi prezzi nonché i nominativi degli operatori economici individuati per l’esecuzione degli stessi.

Per quanto concerne gli interventi manutentivi straordinari su stabili misti in condominio, Aler provvederà a sottoporre al Comune per l’approvazione e per l’individuazione del relativo

finanziamento le proposte inoltrate dagli amministratori prima della seduta dell'assemblea dei condomini, subordinando il voto favorevole al preventivo nulla osta del Comune.

ART. 6

Canoni di locazione

E' di competenza dell'Aler determinare i canoni di locazione degli alloggi, i canoni di locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle u.i.d. locati con autonomo contratto secondo i criteri e le modalità stabilite dalle disposizioni regionali e nazionali nonché, per quanto eventualmente di competenza del Comune, secondo quanto disposto in appositi provvedimenti.

L'Aler richiederà agli assegnatari depositi cauzionali a garanzia degli adempimenti contrattuali, senza alcun onere aggiuntivo a carico del Comune.

L' Aler provvederà alla verifica annuale o biennale delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

Prima di effettuare l'anagrafe dell'utenza, finalizzata al calcolo del canone, l'Aler trasmetterà in tempo utile l'elenco degli utenti residenti nel Comune di Trescore Cremasco. Il Comune si fa carico di valutare le situazioni di disagio sociale e di comunicare, entro 30 giorni dal ricevimento, l'elenco dei soggetti beneficiari di contributi - con evidenza degli importi erogati - e ogni altra informazione gestita utile per l'applicazione della corretta fascia reddituale.

Aler si avvarrà della collaborazione del Comune per la gestione dei nuclei familiari non rispondenti nella presentazione della documentazione reddituale.

ART. 7

Crediti inesigibili e morosità

L'Aler si impegna a perseguire i ritardati pagamenti con le modalità di cui all'art. 4.

Nel caso il Comune dichiari inesigibili le morosità maturate, anche a seguito dell'esito negativo del procedimento di riscossione mediante ingiunzione o ruolo fiscale, Aler sospenderà ogni azione di riscossione e perseguimento dei crediti dovuti. La morosità verrà interamente posta a carico del Comune nell'ambito del rendiconto di cui all'art. 9.

ART.8

Tributi (tariffe, tasse, contributi e imposte)

L'Aler provvederà al versamento di eventuali spese per tributi connessi con l'attività gestionale ed avrà facoltà di addebitare in tutto o in parte tali spese agli inquilini. L'eventuale insorgenza di morosità sulle suddette spese viene regolata con le modalità di cui all'art. 4 punto 8).

Rimangono a carico del Comune gli oneri fiscali che gravano sulla proprietà dell'immobile.

ART. 9

Compensi e rimborsi all'Aler e rendicontazione dei risultati di gestione

Il Comune riconosce ad ALER, per i servizi disciplinati con la presente convenzione, i seguenti corrispettivi annui:

- compenso fisso per ogni alloggio - €. 315,00 IVA esclusa;
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare pertinenziale di €. 40,00 IVA esclusa
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare non pertinenziale - €. 200,00 IVA esclusa.

I corrispettivi, come sopra determinati, saranno aggiornati annualmente, a partire dall'01.01.2016, sulla base dell'indice ISTAT.

L'Aler fatturerà annualmente al Comune i compensi maturati, oltre ad IVA di legge. Il corrispettivo sarà trattenuto nei termini indicati al comma seguente.

L'Aler si impegna a trasmettere entro il 31 marzo di ogni anno il rendiconto della gestione. Il risultato di gestione è determinato annualmente sottraendo dai canoni di locazione fatturati:

- le spese anticipate per la manutenzione ordinaria degli stabili;
- le imposte a carico della proprietà anticipate dall'Azienda (ad es. imposte di registrazione contratti di locazione);
- la quota annuale di finanziamento del contributo di solidarietà calcolata proporzionalmente al gettito delle u.i.d.;
- le spese relative ai servizi condominiali, normalmente spettanti agli inquilini, e riferite a

periodi in cui gli alloggi o le altre unità immobiliari siano sfitte, fino all'effettiva nuova occupazione dell'unità immobiliare medesima;

- eventuali crediti dichiarati inesigibili dal Comune ai sensi del precedente art. 7;
- ogni eventuale altra anticipazione di spesa, contributo, restituzione o uscita in genere sostenuti dall'Azienda posti a carico del Comune ai sensi di legge o delle presente convenzione;
- le competenze di ALER.

Gli importi relativi alle morosità entreranno nella disponibilità del Comune solo ad avvenuto recupero.

ART. 10

Reciproci impegni

Periodicamente, ad iniziativa di una delle due parti contraenti, verranno promosse verifiche sull'andamento dei rapporti di cui alla presente convenzione.

L'Aler si impegna a mettere a disposizione del Comune, trimestralmente, i dati economici presunti dell'anno in corso relativi ai canoni di locazione, alla morosità ed alle spese di manutenzione ordinaria.

L'Aler e il Comune assicurano di svolgere le mansioni previste nella presente convenzione con adeguato impiego di mezzi e di personale professionalmente preparato, e comunque con la stessa cura e con lo stesso impegno che vengono profusi nella gestione degli alloggi di proprietà, senza priorità temporali o gerarchiche dell'attività relativa ad un Ente rispetto all'attività relativa all'altro Ente.

L'Aler espleterà i propri compiti in stretto contatto con l'ufficio tecnico del Comune, e con gli altri uffici comunali interessati. Questi, dal canto loro, assicurano all'Aler la massima collaborazione in ogni fase, in particolare sia per quanto concerne il reperimento dei dati e della documentazione disponibile relativa agli alloggi, sia per quanto riguarda i tempi dell'assunzione di decisioni e provvedimenti che competono al Comune.

Pertanto Aler e Comune individueranno i rispettivi referenti tecnici, con compiti di raccordo in ordine alla attuazione degli interventi di manutenzione previsti dalla presente convenzione ed i rispettivi referenti amministrativi/gestionali e sociali, con compiti di raccordo in ordine alla gestione delle procedure inerenti l'utenza previsti dalla presente convenzione.

L'Aler e Comune si impegnano ad assicurare un costante monitoraggio del clima relazionale negli immobili comunali gestiti, in particolare il Comune metterà a disposizione i vigili urbani di quartiere ed operatori nell'ambito del sociale nei contesti di edilizia residenziale pubblica dei quali ritiene necessario servirsi, impegnandosi a segnalare eventuali situazioni di particolare disagio sociale e relazionale. All'Aler potrà essere richiesto di intervenire con azioni di accompagnamento, per l'inserimento nel contesto abitativo di particolari famiglie, o di mediazione sociale, secondo modalità e compensi da definirsi di volta in volta.

ART. 11

Controlli e penalità

Il Comune si riserva la facoltà di controllo dell'espletamento del servizio che potrà essere effettuato in qualsiasi momento anche mediante sopralluoghi.

In caso di riscontrata irregolarità nell'esecuzione del servizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti e comunicherà l'intenzione di applicare le penali all'Aler a mezzo fax o raccomandata, concedendo un termine minimo di 15 giorni consecutivi per eventuali controdeduzioni. Trascorso inutilmente tale termine o valutate insufficienti, ininfluenti o irrilevanti le controdeduzioni, il Comune procederà all'applicazione delle penali, il cui importo verrà detratto all'atto dell'emissione della fattura ALER relativa ai corrispettivi di gestione di cui all'art. 7.

ART. 12

Trattamento dati personali

Nel trattamento dei dati inerenti allo svolgimento del servizio oggetto di affidamento in gestione, Aler dovrà osservare integralmente le disposizioni di cui al D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, trattando i dati nelle forme e con le modalità di cui all'art. 11 e

seguenti.
I dati dovranno essere raccolti e trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente convenzione, in nome e per conto del Comune di Trescore Cremaco, che rimane unico titolare del trattamento dei dati, mentre Aler sarà considerato ad ogni effetto incaricato del trattamento, e quindi dovrà elaborare i dati personali, al quale eventualmente Aler potrà avere accesso, attenendosi scrupolosamente oltre alle norme di legge, alle istruzioni impartite dal responsabile del trattamento individuato nel dirigente dell'area a cui afferisce il settore casa del Comune di Trescore Cremasco

ART. 13

Controversie

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare al Codice Civile, alla legislazione regionale in materia di erp ed ai regolamenti interni. In caso di variazioni alle succitate normative, Aler e Comune si impegnano ad apportare alla presente convenzione le necessarie modifiche. Qualsiasi controversia, derivante dall'interpretazione delle clausole e dalla esecuzione della presente convenzione, sarà demandata al foro di Cremona.

ART. 14

Spese della convenzione

Le spese della presente convenzione sono a carico della parte che richiede la registrazione.

Cremona, ____/____/_____

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.to Barbati Angelo

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 06.02.2015 al 20.02.2015**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 06.02.2015

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

PARERI DI COMPETENZA
(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. Alfonso Rovida

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì,06.02.2015

Il Segretario Comunale
Dr. Massimiliano Alesio