



COPIA

COMUNE DI TRESORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. 38

Adunanza del 20.04.2011

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: RINNOVO CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E.R.P. (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA) DI PROPRIETA' COMUNALE. PERIODO 2011-2014 (DAL 1.5.2011 AL 31.12.2014).

L'anno **duemilaundici** addì **venti** del mese di **aprile** alle ore **18,00** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 OGLIARI GIANCARLO	Presente
2 OGLIARI OSVALDO	Presente
3 MAZZINI GIANMARIO	Presente
4 VENTURA PIETRO	Presente
5 BOFFELLI MANUELA	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

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

Accertata la validità dell'adunanza, il **Prof. Giancarlo Ogliari** 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

RINNOVO CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E.R.P. (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA) DI PROPRIETA' COMUNALE. PERIODO 2011-2014 (DAL 1.5.2011 AL 31.12.2014).

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;

ESAMINATA la convenzione proposta dall’ALER di Cremona relativa al periodo 1.5.2011 – 31.12.2014 di riportata nell’allegato “A”, quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che la proposta di collaborazione tra i due enti è risultata soddisfacente e che, per tale motivo, l’amministrazione intende conferire all’ALER di Cremona 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

D E L I B E R A

- 1. Di rinnovare** la convenzione tra l’A.L.E.R. di Cremona e il Comune di Trescore Cremasco per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per il periodo 1.5.2011 – 31.12.2014 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.
- 3. Di dichiarare**, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’articolo 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

ALLEGATO A

CONVENZIONE CON IL COMUNE DI TRESORE CREMASCO

L'anno il giorno..... del mese di presso gli uffici.....

TRA

il Geom. Alfonso Rovida, Responsabile dell'Area Tecnica, che agisce esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del comune di Trescore Cremasco, PI. 00265370197; nominato con Decreto Sindacale n. 69 del 24.11.2010, che in copia conforme si allega al presente atto

E

il Sig. Jotta Ing. Giacomo, Presidente pro-tempore dell'ALER di Cremona, a ciò autorizzato con delibera C.d.A. n. del, che in copia conforme si allega al presente atto

Premesso

- che l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale è l'Ente pubblico economico istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale e che la medesima Azienda è dotata di una struttura tecnica e amministrativa specializzata oltre che nella gestione di alloggi di edilizia residenziale sociale e convenzionata, anche in quella di unità commerciali e di edilizia scolastica;
- che 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. L'ALER di Cremona 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 Statuto). 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 provenienti 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;
- che l'Aler costituisce, 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;
- che l'ALER di Cremona già gestisce da tempo il patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti pubblici, quali lo Stato e i Comuni, nonché i relativi servizi per l'utenza;
- che il Comune di Trescore Cremasco intende affidare all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Cremona la gestione complessiva degli alloggi, dettagliatamente elencati nell'allegato, di cui è proprietario (e precisamente: Fabbricato di Via Magri 9 = n. 9 appartamenti + n. 6 box: - Fabbricato in Via Pavesi 28 = n. 12 appartamenti + n. 8 box, **per un totale di n. 21 appartamenti e n. 14 box**);
- che l'affidamento all'ALER della gestione del patrimonio comunale, eventualmente anche non residenziale, consente nel complesso ai due Enti una razionalizzazione della gestione del patrimonio e dei servizi dell'utenza ed un miglior utilizzo del personale;
- che l'ALER è dotata di una struttura tecnica specializzata nella gestione di edifici civili soprattutto residenziali;
- che è intenzione del Comune di Trescore Cremasco e dell'ALER di Cremona ampliare i rapporti di mutua collaborazione ottimizzando le proprie risorse tecniche, personali e finanziarie;
- che è interesse ed intenzione di entrambi gli Enti perfezionare intese e collaborazioni in sede di localizzazione e realizzazione degli interventi E.R.P. ed estendere tale collaborazione già nell'ambito preventivo ed istruttorio degli studi di fattibilità sulle aree esistenti, onde consentire sia la migliore localizzazione di interventi di E.R.P. che la più idonea previsione ed attuazione di altri programmi urbanistici collegati o no a piani di finanziamento pubblici;
- che l'ALER potrà proporre un Programma di manutenzioni straordinarie e di interventi di riqualificazione sui fabbricati ubicati sul territorio Comunale;
- vista la D.G.R. n. IX/ 001151 del 29.12.2010 - Determinazione per i soggetti del sistema regionale per l'anno 2011, ed in particolare l'Allegato D – Direttive alle ALER di cui all'allegato A1, Sez. II della L.R. 30/2006 – ove al punto 7.c Gestione patrimonio immobiliare conto terzi prevede: “ 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. Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene quanto di seguito riportato.

GESTIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO DIVERSO

DI PROPRIETA' COMUNALE

ART. 1

Oggetto della convenzione

Il Comune di Trescore Cremasco affida in gestione, a far corso dalla data di stipula della presente convenzione, all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Cremona, che tramite il proprio Legale Rappresentante accetta le unità immobiliari di cui nell'elenco allegato, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, e più esattamente individuate nei singoli verbali di consegna già redatti in fase di prima sottoscrizione o successivamente in sede di ampliamento dell'incarico.

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.

Nei verbali di consegna redatti in contraddittorio, sono evidenziati, limitatamente agli immobili precedentemente gestiti dal Comune, lo stato dei medesimi sotto il profilo della manutenzione e della conservazione, nonché sotto il profilo economico-finanziario.

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

Compiti dell'ALER

In dipendenza dell'incarico conferitole ed accettato, l'ALER provvederà a propria cura e spese ad ogni adempimento inerente e conseguente e comunque connesso alla gestione degli immobili di che trattasi e in particolare:

1. alla stipulazione di tutti i contratti di locazione con gli assegnatari, alla promozione di eventuali regolarizzazioni dei rapporti locativi in corso, sulla base delle normative vigenti in materia (l.r. 27/2009, L. 392/1978, L. 359/1992 per quanto applicabile), nonché in base alle norme che saranno eventualmente successivamente emanate, alla determinazione, aggiornamento e riscossione dei canoni di locazione;
2. al compimento, più in generale, di ogni atto comunque 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, oltre all'eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali, nonché a rappresentare il Comune, ove occorra, nelle assemblee condominiali, ad intrattenere i rapporti con i relativi amministratori e ad amministrare le conseguenti spese;
3. alla gestione del contributo di solidarietà che l'apposita Commissione, istituita ai sensi del co. 2 art. 35 l.r. 27/2009 erogherà, su segnalazione di Aler o del competente Settore Affari Sociali del Comune, agli assegnatari che abbiano presentato la richiesta non essendo in grado di far fronte al pagamento dei canoni di locazione;
4. a riscuotere le quote a rimborso delle spese e degli oneri sostenuti dal locatore ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali, se del caso e previo accordo con le organizzazioni sindacali, come previsto dall'art. 32 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27, tali spese sono da incamerare direttamente dall'Aler in quanto non comprese fra gli oneri previsti nella presente convenzione;
5. a promuovere ed attivare 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;
6. ad assolvere, con le modalità definite dall'ALER per il proprio patrimonio, ogni e qualsiasi adempimento di spettanza della proprietà relativamente ai condomini esistenti ed a costituire i condomini da formarsi, previa espressa accettazione di ALER, anche a seguito della cessione in vendita degli alloggi a norma dell'art. 34 ed il Titolo IV Capo I della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 o in base ad altre disposizioni successive;
7. alla comunicazione al Comune della sopravvenuta disponibilità di alloggi e di altri immobili;
8. alla successiva consegna degli alloggi e degli altri immobili agli assegnatari interessati;
9. al servizio di controllo tecnico ed amministrativo;
10. al controllo dello stato manutentivo degli immobili, al pronto intervento ed alla manutenzione ex art. 31, lett. a) L.457/78 con esclusione di quelle riparazioni che siano a carico degli inquilini ai sensi del regolamento di assegnazione e manutenzione;
11. all'esercizio delle azioni giudiziarie, sulla richiesta del Comune, occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione stipulati con gli assegnatari, ovvero al recupero della morosità, all'esecuzione degli escomi, nonché alla costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità giudiziaria, ordinaria o amministrativa, in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico con il presente atto conferitogli, l'ente proprietario potrà optare nei soli casi di morosità, per il ricorso al contributo di solidarietà (art. 35 l.r.27/2009);
12. alla registrazione su supporto informatico degli elementi catastali degli alloggi che saranno forniti, pure su supporto informatico, dal Comune; 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;
13. a fornire al Comune ogni documentazione analitica, anche su supporto informatico, atta ad assolvere gli adempimenti di legge, nonché le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo;
14. a gestire in nome e per conto del Comune committente le utenze ed i contratti di manutenzione ascensori, nonché altre eventuali utenze comuni, attualmente intestate al Comune, ed a provvedere alla riscossione delle somme dovute dagli inquilini a titolo di rimborso in relazione alle stesse, nonché a fornire i servizi accessori direttamente o indirettamente, a propria scelta, in dipendenza del rapporto contrattuale con gli inquilini e gli assegnatari;
15. a provvedere all'esecuzione di eventuali cessioni in proprietà da parte del Comune secondo la normativa vigente, previa determinazione di apposito compenso.

ART. 3

Compiti del Comune

Restano in capo al Comune i compiti e le prerogative specificamente attribuitigli dalla normativa vigente ed in particolare:

1. l'indizione dei bandi di mobilità, relativi alla globalità del patrimonio dei due Enti, ed ai conseguenti adempimenti;
2. la predisposizione dello schema di bando di concorso secondo lo schema approvato dalla Giunta Regionale, con adeguata pubblicizzazione e raccolta delle domande d'assegnazione predisposte su apposito modulo approvato dalla Giunta Regionale, l'istruttoria, verificando la completezza e la regolarità della compilazione del modulo, nonché l'esistenza della documentazione richiesta;
3. la determinazione della riserva degli alloggi per esigenze straordinarie e relativa assegnazione;
4. l'assegnazione degli alloggi, impegnandosi ad assumere il relativo provvedimento nel termine massimo di gg. 30 dalla comunicazione della relativa disponibilità, salvo ritardi derivanti da cause di forza maggiore;

5. l'istruttoria dei procedimenti in materia di annullamento e decadenza dall'assegnazione, e l'assunzione dei relativi provvedimenti;
6. le azioni il cui esercizio è di competenza esclusiva per legge del proprietario, per le quali potrà essere comunque conferito mandato con rappresentanza caso per caso.

Si dà atto che gli immobili sono assicurati per il loro valore sia contro i danni dell'incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi, dal Comune proprietario;

Si dà atto altresì che per i nuovi contratti di locazione da stipulare sulla scorta di precedenti contratti, la cauzione sarà fissata in misura pari a quella già versata al Comune di Trescore Cremasco, che si farà carico di svincolarla e liquidarla ad ALER.

Il Comune accetta la metodologia applicativa delle norme in vigore per la determinazione dei canoni di locazione secondo i criteri determinati da Aler per i propri alloggi;

Il Comune si impegna a 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, in particolare fornendo ad inizio anno, e comunque su richiesta, la situazione anagrafica aggiornata di tutti gli assegnatari ERP.

Il Comune garantirà inoltre idoneo supporto, mediante la disponibilità, ove possibile, di agenti di Polizia Urbana, per interventi di controllo, di verifica patrimoniale e gestione di situazioni di particolare conflittualità, comprensive della morosità accertata, anche per quanto riguarda l'esecuzione dei provvedimenti di decadenza dall'assegnazione.

Con particolare riferimento alla gestione della morosità e, nell'ambito della medesima, del contributo di solidarietà l'ALER segnala al Comune, secondo le proprie procedure, i nominativi e le relative posizioni degli inquilini che risultino morosi.

Il Comune si impegna a riscontrare le suddette segnalazioni, relazionando in merito all'ALER, specificando i nominativi di coloro per i quali si può provvedere, a seguito di diffida, all'affidamento ai legali esterni per il tentativo di recupero del credito e, in assenza di riscontro, lo sfratto per morosità, nonché i nominativi degli assegnatari richiedenti il contributo di solidarietà.

In difetto il Comune si impegna a riconoscere per non riscossi i corrispondenti crediti, che pertanto verranno decurtati in sede di rendicontazione di cui all'art. 7 della presente convenzione.

ART. 4

Compensi all'ALER e riparto spese alloggi e.r.p.

Il Comune riconosce all'ALER per il servizio di cui all'art.2 il compenso di € 290,00 annui, oltre IVA 20%, per alloggio, ed € 40,00 annui, oltre IVA 20%, per vano box.

A far tempo dall'01.01.2012 le competenze di cui sopra verranno aggiornate annualmente sulla base dell'indice ISTAT del 01.05.2011.

L'ALER incasserà direttamente i canoni di locazione che verranno così ripartiti:

- la quota del gettito proveniente dalle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, se presenti, al netto delle quote di amministrazione e manutenzione nonché degli oneri fiscali, verrà accantonata come contributo di solidarietà; la destinazione delle somme eventualmente non utilizzate sarà definita, nei termini di cui al successivo art.7, con le procedure di cui al successivo art. 5;
- le competenze di ALER verranno trattenute ai sensi del primo comma del presente articolo;
- la rimanente quota viene investita negli interventi di cui all'art.2 co. 9; la responsabilità dell'ALER viene pertanto definita nell'ambito dell'importo spendibile. In mancanza di fondi disponibili, salvo stanziamenti o comunicazioni dell'importo necessario da parte del Comune, l'ALER interverrà comunque ad assicurare, con obbligo di rimborso, il pronto intervento e la manutenzione ritenuta urgente ed improrogabile sino al limite massimo di €. 2.500 oltre l'effettiva disponibilità maturata sulla gestione. Degli interventi di pronto intervento dovrà essere data comunicazione al Comune ai fini della regolarizzazione dell'ordine.
- L'ALER garantisce il permanere delle condizioni manutentive in cui si trovano gli stabili al momento in cui viene incaricata della gestione, attuando gli interventi necessari per conseguire tale scopo, fatti salvi specifici patti contrari da stipularsi all'atto della presa in carico, da parte dell'ALER, delle singole unità immobiliari.
- I risultati della gestione verranno debitamente rendicontati sulla base dell'andamento del gettito annuale e delle singole voci di spesa, nei termini di cui all'art. 7.
- L'Aler si fa carico del recupero della morosità maturata sugli alloggi, che verrà rendicontata a parte. Gli importi relativi entreranno nelle disponibilità manutentive solo ad avvenuto recupero, tranne le eventuali spese legali che saranno interamente a carico del Comune salvo recupero effettuato sugli assegnatari morosi.

ART. 5

Reinvestimenti

Gli interventi di manutenzione straordinaria ed i reinvestimenti saranno programmati dall'ALER in accordo con il Comune sulla base di finanziamenti disposti dal Comune medesimo.

L'Ente gestore, entro il 30 settembre di ogni anno, sulla base delle rilevate necessità, propone al Comune il programma di massima degli interventi, programma che dovrà essere approvato dal Comune stesso.

Ulteriori interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione che si rendessero necessari, saranno definiti dalle parti nell'ambito dei rispettivi programmi pluriennali di intervento generale, fissando altresì di volta in volta i criteri di intervento e le modalità di copertura dei conseguenti oneri finanziari.

Gli interventi di cui sopra potranno essere realizzati da ALER provvedendo all'espletamento delle procedure previste; le fatture emesse dalle imprese esecutrici saranno intestate al Comune e liquidate e pagate a mezzo di ALER. Per i suddetti interventi competeranno ad ALER i compensi di volta in volta concordati.

Rimane inteso che, ricevendo l'ALER gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'eventuale messa a norma degli impianti, individuate le fonti finanziarie, avverrà sulla base di quanto previsto dal presente articolo.

Fino allora l'ALER non assumerà responsabilità in merito.

ART. 6

Spese, imposte, tributi

Sono posti a carico dell'Ente gestore gli oneri fiscali di spettanza, le imposte sui redditi a suo carico (attualmente IRES e IRAP) essendo queste comprese nella quota di rimborso per spese di amministrazione di cui al precedente art.4.

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

In nessun caso il Comune richiederà all'ALER, per il patrimonio del Comune stesso, imposte e tasse comunali, salvo espresse diverse disposizioni di legge.

ART. 7

Termini di rendicontazione

L'ALER si impegna a comunicare entro il 31 marzo di ogni anno il rendiconto della gestione. Sulla base del rendiconto trasmesso si effettueranno le regolarizzazioni contabili.

ART. 8

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 assicura 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 dell'ALER medesima, senza priorità temporali o gerarchiche dell'attività relativa ad un Ente rispetto all'attività relativa all'altro Ente.

L'ALER espletterà i propri compiti in stretto contatto con l'ufficio patrimonio 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.

L'ALER è altresì disponibile alla gestione del patrimonio non rientrante nell'ambito E.R.P., regolamentato o no da contratto di locazione, se presente, secondo le modalità da concordarsi e che prendono in considerazione la gestione dei contratti di locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il compenso per l'opera svolta.

L'ALER si propone anche quale Ente attuatore di altri interventi edilizi di intesa con il Comune, per le fasi di progettazione, appalti e direzione lavori, secondo compensi da definirsi volta per volta, parametrabili a quelli previsti dai finanziamenti statali e regionali finalizzati all'E.R.P.

ART. 9

Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata dal 01.05.2011 al 31.12.2014.

Entro tre mesi prima della scadenza della convenzione l'Amministrazione Comunale accerterà la sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse per il rinnovo del contratto ai sensi dell'art. 44 della Legge 724/1994 e, ove verificata detta sussistenza sulla base delle proprie valutazioni tecnico economiche, comunicherà al contraente la volontà di procedere ad una nuova convenzione.

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

ART. 10

Contenzioso con inquilini e assegnatari

Il contenzioso già promosso dall'Amministrazione comunale direttamente ed ancora in atto alla data di entrata in vigore della presente convenzione verrà concluso dall'Amministrazione comunale medesima.

In tal caso, l'Ente gestore potrà provvedere, salvo rimborso delle spese sostenute, alla prosecuzione dell'azione legale per il recupero della morosità, ove riceva a ciò espresso mandato dal Comune stesso che, in tal caso, dovrà fornire ogni idonea documentazione.

ART. 11

Controversie

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge. In particolare si farà riferimento all'art. 1704 del C.C.

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione delle clausole e dall'esecuzione della presente convenzione sarà demandata ad un collegio arbitrale, che giudicherà secondo diritto. Il Collegio sarà composto da tre membri, di cui uno nominato dal Comune, uno dall'ALER ed un terzo nominato dai primi due o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cremona.

L'arbitrato sarà rituale.

ART. 12

Spese della convenzione

Le eventuali spese della presente convenzione sono a carico di entrambe le parti, ciascuna per la metà.

Il Presidente dell'ALER di Cremona

Il Responsabile Area Tecnica del Comune di Trescore Cremasco

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Prof. Giancarlo Ogliari

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 31.05.2011 al 14.06.2011**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 31.05.2011

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, 31.05.2011

Il Segretario Comunale

Dr. Massimiliano Alesio