

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE E L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI TRA I DUE ENTI E LA GESTIONE DELLE—OBBLIGAZIONI CONSEGUENTI, DERIVANTI DALLA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, NONCHE' DA ALTRE ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE E COORDINAMENTO FINALIZZATE AL SOSTEGNO DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI ERP UBICATI NEL TERRITORIO COMUNALE.

La presente convenzione è costituita da tre parti.

La prima parte è relativa alla regolamentazione delle obbligazioni scaturenti dalla gestione, da parte di ALER, degli alloggi e dei locali di proprietà comunale ubicati sul territorio di CASORATE SEMPIONE.

La seconda parte è invece dedicata alla gestione dei rapporti di collaborazione e coordinamento finalizzate al sostegno degli assegnatari di alloggi di ERP ubicati nel territorio comunale, sia che siano di proprietà di Aler Varese che del Comune.

La terza parte disciplina le norme generali.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese (in seguito "ALER")

PREMESSO

- che il Comune di CASORATE SEMPIONE è attualmente proprietario di n.°6 alloggi destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP), di n.° _____ autorimesse e di n.° _____ locali adibiti ad uso diverso da abitazione, il tutto come meglio dettagliato nell'allegato elenco sotto la lettera "A".

- che per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità organizzativa l'Amministrazione comunale intende affidare la gestione degli stabili di cui sopra all'Aler di Varese, con particolare riferimento all'attività relativa alla gestione dell'utenza nonché all'attività manutentiva del proprio patrimonio, in considerazione della condivisione da parte dei

rispettivi organismi delle finalità sociali che sovrintendono l'istituzione e la disciplina dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

- che l'art. 12, comma 1, lett. b) della legge regionale 4 dicembre 2009 n. 27 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica) prevede per le Aler la possibilità di gestire il patrimonio ERP di altri soggetti pubblici da essi delegate;
- che l'art. 5 comma 2 lettera d) della medesima legge regionale n. 27/2009 prevede che la Regione assicuri tramite le Aler la possibilità di gestione unificata del patrimonio ERP, previo accordo con i Comuni proprietari degli alloggi;
- che l'Aler della provincia di Varese è dotata di una struttura specializzata nella gestione degli alloggi di ERP;
- che la medesima ALER è disponibile ad effettuare la gestione degli alloggi e unità immobiliari in oggetto;
- che da parte di entrambi i contraenti si ritiene che questa ipotesi di collaborazione fra Enti Pubblici, perseguendo l'ottimizzazione delle finalità proprie delle iniziative di ERP, volga anche al risparmio di risorse pubbliche nonché al miglioramento dell'efficienza gestionale;
- che allo scopo è indispensabile assicurare forme di assidua collaborazione fra gli Enti contraenti anche per quanto concerne l'accesso reciproco ai rispettivi archivi anagrafici;
- che pertanto appare necessario regolare mediante apposita convenzione i rapporti fra le parti e le modalità di gestione delle unità immobiliari di cui si trattasi.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il Comune di CASORATE SEMPIONE in seguito denominato anche Comune o Ente Proprietario (CF/P:IVA 00341710127) qui rappresentato da _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale in _____ e che qui interviene in esecuzione della deliberazione del G.C. n. _____ del _____ che si allega in copia conforme all'originale sotto la lettera "B1".

E

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese, in seguito denominata per brevità ALER (CF/P.IVA 00214310120) qui rappresentata dal suo legale rappresentante/direttore generale nella persona di _____ domiciliato per la carica presso la sede di Varese Via Como n. 13 e che qui interviene in esecuzione di _____ (allegato B2)

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PARTE I

GESTIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 1

(Oggetto della convenzione e del mandato)

Il comune di CASORATE SEMPIONE conferisce mandato con rappresentanza, ai sensi dell'art. 1704 c.c. e ss. ad ALER, che tramite il proprio rappresentante accetta, per la gestione delle unità immobiliari individuate nell'elenco allegato sotto la lettera "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli immobili sono affidati ed accettati in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Entro trenta giorni dalla data della presente stipula, dovrà essere effettuato, in contraddittorio tra i tecnici designati dalle parti contraenti il verbale di consegna e consistenza, al quale saranno allegati, le schede descrittive dei fabbricati relativi ai suddetti alloggi, i dati catastali, le superfici, gli elaborati grafici e quant'altro in possesso con particolare riferimento agli impianti tecnologici (elettrici, sanitari, riscaldamento, fognature, colonne di scarico, ecc.), alle certificazioni di regolarità ed idoneità degli impianti, sia degli alloggi che delle parti comuni, che attestino la conformità ai disposti di Legge, nonché la documentazione attestante l'esistenza di eventuali servitù a favore di terzi che insistono sul suolo ed il sottosuolo sul quale insistono i fabbricati.

Qualora dal verbale di consegna risultassero carenze manutentive, ALER non assumerà alcuna responsabilità fino a quando il Comune non avrà eliminato dette carenze. I lavori conseguenti potranno essere delegati ad ALER con un compenso come appresso definito per le opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

ALER qualora riscontri in sede di redazione del verbale di consegna e consistenza a suo insindacabile giudizio gravi carenze statiche e manutentive dell'immobile, potrà rinunciare all'intera gestione degli alloggi di quel fabbricato.

Per gli alloggi di nuova costruzione o ristrutturazione i servizi saranno assunti con temporanea sospensione dell'esecuzione dei lavori soggetti a collaudo.

ALER segnalerà al Comune eventuali vizi e/o inconvenienti, che riscontrerà nell'espletamento dei servizi affidati.

Il mandato avrà ad oggetto:

a. La gestione dei contratti: intesa come il complesso di operazioni svolte per gestire, dopo le assegnazioni comunali, la stipula di contratti, il rientro nella disponibilità di unità immobiliari dopo la cessazione di un contratto o la decadenza dall'assegnazione (a seguito di idoneo provvedimento comunale), e tutti gli atti amministrativi e tecnici connessi.

In dettaglio:

- a.1 – stipula di contratti locativi di alloggi per assegnazioni e volture;
- a.2 – stipula di contratti locativi di unità immobiliari ad uso diverso di abitazione;
- a.3 – subentri, ospitalità, ampliamenti;
- a.4 – disdette e riconsegna alloggi di risulta;
- a.5 – disdette e riconsegna di altre unità immobiliari;

tutto quanto sopra indicato nel rispetto dei tempi di convocazione del cittadino e delle scadenze di legge per formalità di ordine pubblico e fiscale.

Per quanto riguarda la riassegnazione degli alloggi liberi Aler si impegna a provvedere alla riassegnazione degli stessi, di norma e fatte salve cause di forza maggiore, entro 4 mesi dalla data di consegna delle chiavi all'Aler.

b. gestione dell'anagrafe dell'utenza *(valevole sia per gli alloggi di proprietà Comunale che, se esistenti, di proprietà Aler all'interno del territorio comunale):*

- b.1 – aggiornamento anagrafe utenza nel rispetto delle normative vigenti;
- b.2 – verifica ricorsi su nuovi canoni;
- b.3 – informazioni all'utenza su redditi e nuovi canoni;
- b.4 – tenuta archivio dati per ISEE-ERP;
- b.5 – raccordo con amministrazioni certificanti;
- b.6 – rapporti con servizi sociali e OO.SS. sindacali utenza per la presentazione dei dati ISEE-ERP e conseguente calcolo dei canoni;
- b. 7 – verifica permanenza requisiti e scadenze;
- b.8 – in collaborazione con l' Amministrazione Comunale, indagini ed ispezioni su occupazioni abusive;
- b. 9 – in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, controlli dichiarazioni ISEE ERP a campione,
- b. 10 – verifica di permanenza dei requisiti di cui al TU l.r.. 27/09 e s.m.i.
- b. 11 – proposte di decadenza al Comune;

- b. 12 – informazioni all'utenza su procedure di decadenza;
- b.13– comunicazioni all'utenza in merito all'esito di verifica su dichiarazioni mendaci.

c. gestione canoni di locazione e servizio bollettazione:

- c.1 – calcolo dei canoni degli alloggi in conformità al TU l.r. 27/09 e s.m.i. anche con riferimento ad eventuali accordi sottoscritti da ALER con le OO.SS. degli inquilini;
- c.2 – calcolo dei canoni dei box e dei locali ad uso diverso da abitazione secondi i criteri utilizzati da ALER per la determinazione dei corrispondenti valori per immobili del proprio patrimonio;
- c.3 – bollettazione e riscossione dei canoni di locazione degli alloggi e delle unità diverse affidate in gestione ad ALER dall'amministrazione comunale;
- c. 4 – comunicazioni variazioni canoni;
- c.5 – aggiornamento periodico dei canoni;
- c. 6 – riscontro incassi e morosità;
- c.7 – gestione rapporti con gli utenti;
- c.8 – incasso e rendicontazione di quote sindacali;
- c.9 – bollettazione e riscossione delle somme dovute dagli inquilini a titolo di rimborso delle spese reversibili a loro carico;
- c.10– regolarizzazione di rapporti locativi in corso, sulla base delle normative vigenti in materia; con oneri e spese a carico del comune e riaddebitati in sede di rendicontazione annuale.

Aler si riserva di addebitare agli inquilini una cifra fissa mensile per spese di amministrazione generali determinata dall'Azienda in ottemperanza della DGR VIII/19904 del 16/12/2004 art. 3 co. 1 lett. b), nella stessa misura richiesta agli inquilini dei propri alloggi.

d. attività di recupero crediti:

ALER provvederà in nome e per conto del Comune al recupero della morosità secondo le modalità stabilite da ALER per il recupero dei propri crediti, riservandosi anche di conferire tale attività ad un soggetto terzo. Le spese sostenute per tali attività, giunte al termine della procedura (sfratto) se non corrisposte dagli inquilini, saranno riaddebitate al Comune in sede di rendicontazione annuale, azzerando la posizione debitoria dell'utente.

Se il Comune, nel momento in cui Aler comunicherà il preavviso di slogging non fornirà idonea motivazione per un eventuale rinvio dell'esecuzione, tale comportamento verrà interpretato come tacita autorizzazione all'esecuzione forzata con recupero della disponibilità dell'alloggio libero da persone e cose.

e. attività di gestione degli assegnatari:

- e.1 – attività di prima informazione al pubblico;
- e.2 – gestione mobilità assegnatari;
- e.3 – gestione di attività di rilascio immobili per mancanza dei requisiti previsti dalla legge;
- e.4 – attività di rilascio immobili per occupazioni abusive;
- e.5 – gestione attività di rilascio dell'immobile per esecuzione di sfratto per morosità;
- e.6 – gestione e segnalazione guasti;
- e.7 – attuazione del regolamento d'uso;
- e.8 – gestione sinistri.

f. gestione bandi di assegnazione *(valevole sia per gli alloggi di proprietà Comunale che, se esistenti, di proprietà Aler all'interno del territorio comunale):*

Il Comune affida ad ALER in via esclusiva lo svolgimento del servizio di assistenza ai cittadini nella compilazione e nell'inoltro della domanda mediante il sistema informatico regionale, e più precisamente:

- f.1– servizio di informazione circa le modalità di presentazione delle domande con il supporto del Comune;
- f.2– assistenza alla compilazione delle domande e delle dichiarazioni sostitutive previste e ricezione delle domande su appuntamento presso la sede ALER, secondo le modalità previste dalla Regione Lombardia e dal Comune per consentire un servizio nell'interesse dei cittadini;
- f.3– rilascio al richiedente o ad un suo delegato, di copia della domanda e delle dichiarazioni sottoscritte, nonché un documento riportante l'esito conseguito (ISBARC/R).

ALER potrà raccogliere le domande entro la data di chiusura del bando.

Le instruirà e le inserirà nella procedura regionale; l'originale dell'elaborato e dei documenti verrà trasmesso, tempestivamente, al Comune successivamente alla chiusura del bando e al termine di tutte le elaborazioni.

- f.4– Dopo il completamento dell'inserimento delle domande nella procedura informatica e la pubblicazione della graduatoria provvisoria da parte del comune, Aler provvederà, su

indicazione dell'amministrazione comunale, alla loro eventuale modifica a seguito di ricorso amministrativo.

ALER fornisce altresì supporto al Comune nella stesura del bando di assegnazione.

g. attività di gestione condominiale *(se esistente):*

g.1 – gestione dei rapporti con gli amministratori di condominio;

g.2 – versamento degli acconti richiesti dall'amministratore;

g.3 – riscossione delle spese dai conduttori o dalla proprietà secondo le risultanze del rendiconto redatto dall'amministratore;

g.4 – gestione servizi.

h. gestione inventari immobiliari:

h.1 – censimento degli immobili e delle relative unità immobiliari;

h.2 – predisposizione schede fabbricati;

h.3 – predisposizione schede unità immobiliari;

h.4 – integrazione dati mancanti con relative procedure per adempimenti comunali e catastali, questi ultimi con oneri a carico del Comune da addebitarsi in sede di rendicontazione.

i. manutenzione dei fabbricati:

i.1 – manutenzione ordinaria dei fabbricati in conformità a quanto previsto dal successivo art. 3;

i.2 – manutenzione straordinaria da eventi eccezionali in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 4;

i.3 – manutenzione straordinaria in conformità a quanto previsto dal successivo art. 5.

ALER svolgerà in nome e per conto del comune tutte le attività manutentive descritte negli articoli seguenti, ivi compresa la predisposizione delle gare d'appalto; l'aggiudicazione delle stesse; la stipula dei relativi contratti; l'attività di direzione lavori; la predisposizione della relativa contabilità, la liquidazione, ed il pagamento delle fatture di manutenzione, che verranno emesse dal fornitore, intestate al comune e recapitate presso ALER, il tutto nei limiti di spesa fissati negli articoli seguenti.

j). pagamento delle fatture passive ricevute dai fornitori

ALER provvederà a pagare tutte le fatture passive relative ai servizi a rimborso e ad altre spese inerenti gli immobili in gestione (a titolo esemplificativo e non esaustivo, fatture per il riscaldamento centralizzato, luce parti comuni, servizi di pulizia, manutenzione aree verdi,

manutenzione e pronto intervento ascensori etc.) con addebito delle relative spese agli inquilini, se trattasi di servizi reversibili, o all'ente proprietario se inerenti a spese a carico della proprietà.

Saranno altresì trasmesse ad Aler le spese sostenute direttamente dal comune, per la ripartizione sui singoli affittuari.

Art. 2

(Estensione dell'oggetto della convenzione)

L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi estesi ed operanti anche alle unità immobiliari che il Comune consegnerà in gestione dopo la sottoscrizione della presente convenzione, giudicandosi sufficiente disporre l'identificazione dei beni affidati mediante successivi verbali di consegna e di consistenza, sottoscritti dai rappresentanti degli Enti.

Art. 3

(Manutenzione ordinaria)

ALER curerà in nome e per conto del Comune la manutenzione ordinaria degli stabili, come definita dall'art. 27 l.r. 12/05, ripartendo i relativi oneri fra la proprietà e gli inquilini secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal proprio ordinamento.

Resta inteso che fino ad un importo massimo pari al 60% dei ricavi per canoni di locazione di alloggi e unità diverse emessi nell'esercizio precedente non sarà necessaria alcuna preventiva autorizzazione del Comune.

Nel caso in cui l'ammontare dei lavori dovesse risultare superiore a detta percentuale ALER ne darà comunicazione al Comune all'indirizzo di posta elettronica _____ almeno 15 gg prima della data di inizio dei lavori, dando comunicazione anche della medesima.

Qualora entro la data indicata di inizio lavori il Comune non comunicasse il proprio parere ostativo, ALER provvederà comunque alla esecuzione dei lavori, addebitando al Comune il maggiore importo. Le opere di manutenzione ordinaria che presentassero carattere di indifferibilità ed urgenza, opportunamente documentate, verranno fatte eseguire da ALER senza necessità di alcuna comunicazione o assenso da parte del Comune.

Art. 4

(Manutenzione straordinaria da eventi eccezionali)

ALER provvederà alla esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione derivanti da eventi eccezionali dando preventiva comunicazione al Comune all'indirizzo sopra indicato. Nel caso in cui l'evento eccezionale sia stato causato da una calamità naturale Aler si impegna ad inviare apposita comunicazione al Comune entro 48 h dalla conoscenza dell'evento.

La comunicazione al Comune delle opere effettuate e dei relativi costi, che saranno a carico del Comune medesimo, potrà essere effettuata anche nel corso o al termine dei lavori, previa preventiva stima dei costi.

Art. 5

(Manutenzione straordinaria)

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno programmati dal Comune, in accordo o su proposta di ALER, sulla base dei finanziamenti messi a disposizione dal Comune medesimo.

Al fine di agevolare tale pianificazione Aler e Comune, su iniziativa di quest'ultimo, potranno incontrarsi per valutare la tipologia di interventi da approvare nel rispetto dei termini necessari all'amministrazione comunale per l'inserimento dei lavori nella/e annualità successiva/e a quelle di programmazione.

Per le prestazioni tecniche e di progettazione, appalto, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità, collaudo e liquidazione alle imprese appaltatrici ALER percepirà un compenso aggiuntivo pari al 20% del costo lordo delle opere progettate ancorché non eseguite. Tale percentuale potrà subire una riduzione del 8% qualora le opere ancorché progettate non vengano appaltate. ALER comunque si riserverà la possibilità di accettare o meno l'incarico in funzione dei propri carichi di lavoro.

Art. 6

(Gestione della morosità e contributi di solidarietà per alloggi di proprietà comunale)

ALER bimestralmente invierà al Comune, a mezzo posta elettronica all'indirizzo....., l'elenco delle posizioni debitorie aperte con gli utenti residenti negli alloggi di proprietà comunale ubicati nel territorio comunale che abbiano maturato una morosità per un periodo minimo di tre mensilità.

Ciò consentirà al Comune di attivare i propri servizi sociali, valutare i casi segnalati ed, entro il periodo di 30 gg, comunicare all'Azienda se e come intendere intervenire,

proponendo eventualmente la convocazione della commissione per l'erogazione dei contributi di solidarietà di cui all'art. 35 l.r. 27/09.

Tale Commissione, definita comunale, si potrà riunire con cadenza mensile presso la sede di ALER, contestualmente a quella di cui alla parte II art. 13.

Essa sarà composta da un minimo di due componenti per il Comune e sarà integrata con altrettanti componenti dei sindacati degli inquilini.

I casi sottoposti alla Commissione Comunale, salvo eccezioni, sono individuati dal Comune, il quale propone altresì l'ammontare del contributo da concedere, così come risulterà dal verbale redatto in sede di riunione.

Trattandosi di alloggi di esclusiva proprietà comunale il contributo sarà a totale carico del Comune, ma ALER potrà provvedere immediatamente al caricamento in conto canone della somma concessa a titolo di contributo riaddebitandola in sede di rendicontazione.

L'attività di segreteria connessa alla convocazione e alla gestione della commissione, sui casi proposti dal Comune, sarà a carico di ALER.

Trascorsi 30 gg dall'invio dell'elenco dei morosi senza che il Comune abbia comunicato di voler intervenire e con quali mezzi all'indirizzo di posta elettronica e che intenda bloccare l'avvio dell'azione legale, ALER procederà all'attivazione nei confronti degli assegnatari inadempienti di ogni azione volta al recupero della morosità, compreso lo sfratto, nonché alla costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità Giudiziaria, Ordinaria ed amministrativa in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico conferitogli con il presente atto.

In via generale l'attività consisterà in:

solleciti di pagamento;

comunicazioni utenti di costituzione in mora;

corrispondenza con uffici comunali e servizi sociali;

gestione piani di recupero concordati;

affidamento incarico per il recupero forzato del credito, secondo le modalità utilizzate per il recupero dei canoni di alloggi di proprietà dell'Azienda e nel rispetto delle normative vigenti in materia di affidamento di incarichi professionali.

Art. 7

(Compensi a favore di ALER)

Per l'esecuzione dei servizi sopra specificati ALER è autorizzata dal Comune a trattenere dai canoni incassati per ogni singolo alloggio o unità immobiliare ad uso diverso da abitazione e non pertinenziale un compenso annuo calcolato sulla base dei criteri indicati nella tabella allegata sotto la lettera "C" che tiene conto della dimensione del Comune, del numero delle unità immobiliari gestite nonché delle caratteristiche del patrimonio gestito e dalla sua ubicazione, con riferimento alla distanza dalla sede ALER.

Il compenso, che comprende anche il rimborso delle spese di spedizione e di incasso dei MAV, è pari ad **€ 269,00 oltre IVA di legge** per ogni alloggio gestito i cui numeri sono indicati nell'elenco allegato alla presente sotto la lettera "A".

Art. 8

(Assicurazione)

L'assicurazione degli stabili sarà a carico di Aler che la riaddebiterà al Comune, pro quota, in sede di rendicontazione.

Art. 9

(Rendiconto)

Ai sensi dell'art. 1713 c.c. ALER renderà ogni anno al Comune mandante il conto del suo operato. Il rendiconto annuale sarà inviato entro 60 gg dall'approvazione del bilancio consuntivo dell'Azienda, previsto entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Il rendiconto dovrà comprendere:

A. le competenze a favore del Comune (somme a credito di quest'ultimo);

B. le competenze a carico del Comune (somme a debito di quest'ultimo), e più precisamente:

b.1– compensi di ALER;

b.2– eventuali contributi concessi dal Comune a favore degli inquilini, ad esempio in occasione dell'erogazione dei contributi di solidarietà;

b.3– mancati introiti per spese per unità immobiliari temporaneamente non assegnate e locate;

b.4– spese sostenute per interventi di manutenzione a carico della proprietà;

b.5– spese condominiali a carico della proprietà;

b.6– IVA sugli importi soggetti a tassazione;

b.7– spese legali sostenute ed anticipate da ALER per il recupero forzato dei crediti insoluti.

Dal rendiconto di gestione risulterà un saldo a credito o a debito dell'amministrazione comunale.

La morosità per canoni servizi e altro bollettato rimane a carico dell'ente proprietario degli immobili. Pertanto il rendiconto annuale di gestione oltre al saldo di periodo a credito o a debito dell'amministrazione comunale evidenzierà la morosità complessiva (di competenza e consolidata) per canoni, servizi e altro bollettato maturata fino alla data di chiusura del rendiconto che sarà detratta dal saldo a credito o sommata al saldo a debito.

Art. 10

(Regolazione dei rapporti)

Su richiesta di una delle parti si provvederà alla regolazione dei rapporti finanziari, dopo l'ufficializzazione e l'invio del rendiconto annuale. Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla richiesta.

PARTE II

OBBLIGHI DI COLLABORAZIONE E COOPERAZIONE A SOSTEGNO DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI ERP UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Art. 11

(Obblighi di cooperazione)

Al fine di agevolare l'esecuzione del mandato da parte di ALER, nonché le obbligazioni in proprio nome e conto, il Comune, laddove possibile, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto renderà disponibile ad ALER l'accesso automatico alla propria banca dati, con particolare riferimento ai dati sugli immobili ed alla anagrafe degli assegnatari degli alloggi, nel caso in cui questi ultimi dati non fossero già in possesso di ALER a seguito di precedenti gestioni.

Il Comune fornirà inoltre idoneo supporto, mediante disponibilità, ove possibile, di agenti di polizia urbana, per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità, sia per il proprio patrimonio sia per quello di proprietà di ALER ubicato sul territorio comunale.

Il Comune si rende altresì disponibile ad effettuare tutti i controlli di sua competenza richiesti dall'Azienda e finalizzati alle verifiche di cui sopra.

ALER e Comune attuano la piena condivisione di tutte le informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale e manutentiva degli immobili ad uso abitativo e non,

affidati in gestione, nonché di tutte le informazioni relative agli assegnatari e ai rispettivi nuclei familiari.

ALER, al fine di permettere al Comune la verifica della gestione degli immobili di sua proprietà, si impegna a verificare la possibilità di rendere disponibile l'accesso diretto ai propri database o in alternativa fornirà le informazioni tramite adeguato supporto informatico aggiornato semestralmente.

Art. 12

(Sportello casa)

Per facilitare la collaborazione e cooperazione di cui al precedente articolo il Comune aderisce allo "Sportello Informativo per la Casa" costituito con Protocollo d'Intesa del 22 gennaio 2013 tra Regione Lombardia ed Aler Varese riconoscendolo quale punto di riferimento per chi desidera ricevere informazioni per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica e a tutti i servizi connessi offerti in Lombardia.

Art. 13

(Contributi di solidarietà per inquilini residenti in alloggi di proprietà di ALER ubicati nel territorio del Comune di CASORATE SEMPIONE)

ALER bimestralmente invierà al Comune, a mezzo posta elettronica all'indirizzo....., l'elenco delle posizioni debitorie aperte con gli utenti residenti negli alloggi di proprietà di ALER ubicati nel territorio comunale che abbiano maturato una morosità per un periodo minimo di tre mensilità.

Ciò consentirà al Comune di attivare i propri servizi sociali, valutare i casi segnalati e, entro il periodo di 30 gg, comunicare ad ALER se e come intendere intervenire, proponendo eventualmente la convocazione della commissione per l'erogazione dei contributi di solidarietà di cui all'art. 35 l.r. 27/09.

Tale commissione si riunisce con cadenza mensile presso la sede di ALER.

Essa sarà composta da un minimo di un componente per il Comune ed un componente di ALER. Sarà altresì garantita la presenza dei rappresentanti degli inquilini.

I casi sottoposti alla Commissione, salvo eccezioni, sono individuati dal Comune, il quale propone altresì l'ammontare del contributo da concedere, così come risulterà dal verbale redatto in sede di riunione.

Il Comune ed ALER contribuiranno al versamento del 50% della somma stabilita dalla commissione. ALER provvederà immediatamente al caricamento in conto canoni della

quota di sua competenza, mentre il Comune provvederà entro 60 gg dalla sottoscrizione del verbale ad effettuare un mandato a favore di ALER per le somme a lui spettanti, al fine di consentire il caricamento anche di tali quote.

Trascorsi 30 gg dall'invio dell'elenco dei morosi senza che il Comune abbia comunicato di voler intervenire e con quali modalità all'indirizzo di posta elettronica che blocchi l'avvio dell'azione legale, ALER procederà all'attivazione nei confronti degli assegnatari inadempienti di ogni azione volta al recupero della morosità.

PARTE III

Norme generali

Art. 14

(Durata)

La presente convenzione decorre dal _____ al 31/12/2015, eventualmente rinnovabile per pari durata. La presente convenzione potrà essere risolta anticipatamente, sia unilateralmente che di comune accordo delle parti con preavviso di almeno 6 mesi qualora ricorrano gravi motivi.

E' escluso il tacito rinnovo, sono fatti salvi i diversi tempi imposti da eventuali sopravvenute disposizioni legislative, sia statali che regionali.

Art. 15

(Controversie)

Per ogni controversia sarà competente il foro di Varese.

Art. 16

(Imposte e tasse)

Le spese, i diritti, le imposte e le tasse relative alla stipula della presente convenzione, nonché le spese di registrazione, sono a carico del Comune.

Le parti richiedono la registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del DPR 131/1986 in quanto il corrispettivo della presente convenzione è soggetto ad IVA.

Rimangono a carico del Comune, IMU e altri oneri fiscali che gravano sulla proprietà.

Art. 17

(Dichiarazioni sul regime fiscale da applicare ai canoni di locazione)

Il Comune di CASORATE SEMPIONE ,in qualità di ente proprietario, dichiara che l'attività di locazione degli alloggi e delle unità immobiliari diverse affidate in gestione ad Aler Varese con la presente convenzione rientra tra le attività istituzionali del Comune e pertanto i canoni non sono soggetti agli obblighi di fatturazione.

Art. 18

(Privacy)

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali e sensibili, con la sottoscrizione della presente Convenzione l'ALER 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 della Convenzione.

I soggetti che a qualunque titolo operano per conto di ALER Varese sono qualificati come "incaricati" al trattamento dei dati personali e sensibili.

ALER 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.

ALER si impegna a valutare la possibilità di accesso "sicuro" all'Ente proprietario tramite web ai dati personali e sensibili inerenti gli occupanti degli alloggi di sua proprietà, trasferendo allo stesso i medesimi obblighi di riservatezza e l'onere di adottare adeguate misure di sicurezza al fine di evitare la diffusione di qualsiasi dato personale e sensibile.

ALER trasferisce all'Ente Proprietario e a qualsiasi fornitore o consulente esterno o società incaricata che tratta dati sensibili in nome e per conto, i medesimi obblighi di riservatezza e di adottare adeguate misure di sicurezza al fine di evitare la diffusione di qualsiasi dato personale e sensibile.

Art. 19

Norme transitorie

A parziale deroga di quanto disposto all'art. 1 si precisa che, qualora gli alloggi in gestione siano già gestiti da Aler Varese alla data di firma della presente convenzione, non si procederà alla redazione del verbale di consegna e consistenza; alla redazione delle schede descrittive dei fabbricati relativi ai suddetti alloggi con l'allegazione dei dati catastali, delle superfici, degli elaborati grafici e di quant'altro in possesso con particolare riferimento agli impianti tecnologici (elettrici, sanitari, riscaldamento, fognature, colonne di scarico, ecc.),

alle certificazioni di regolarità ed idoneità degli impianti, sia degli alloggi che delle parti comuni, che attestino la conformità ai disposti di Legge, nonché la documentazione attestante l'esistenza di eventuali servitù a favore di terzi che insistono sul suolo ed il sottosuolo sul quale insistono i fabbricati. Resta inteso che il comune qualora sia in possesso della suddetta documentazione si impegna comunque a fornirne copia all'ente gestore. Resta fermo che per nuovi alloggi che verranno presi in gestione successivamente alla data di firma della presente convenzione o nel caso in cui sugli alloggi gestiti vengano eseguiti interventi di recupero o ristrutturazione dovrà essere consegnata all'ente gestore, qualora non ne sia già in possesso, copia della documentazione suddetta.

Dato che l'esercizio del mandato con rappresentanza comporta una serie di adempimenti a carico delle parti tra cui la voltura di tutti i contratti di fornitura delle utenze parti comuni e dei contratti di locazione (che dovranno essere intestate all'amministrazione comunale); il cambiamento delle modalità di fatturazione dei canoni di locazione ed adeguamenti alle procedure gestionali (attività queste a carico dell'ente gestore) al fine di permettere alle parti di porre in essere gli adempimenti di propria competenza propedeutici all'esercizio del mandato con rappresentanza da parte dell'ente gestore tra le stesse, di comune accordo, si conviene quanto segue:

- a) per i comuni che hanno già affidato la gestione dei propri alloggi e delle unità ad uso diverso ad Aler Varese con precedente convenzione che prevedeva che Aler gestisse gli alloggi come propri, Aler Varese continuerà a gestire gli alloggi come propri fino al 30/06/2014. Dal 01/07/2014 le unità abitative individuate negli elenchi allegati alla presente convenzione verranno gestite con mandato con rappresentanza secondo quanto dettagliato nella presente convenzione. Le parti si impegnano ad attivarsi, ognuna per le proprie competenze, nel periodo intercorrente fra la data di firma della presente e la data del 30/06/2014 affinché siano assicurate entro la data del 30/06/2014 le volture dei contratti di fornitura e gli adeguamenti procedurali propedeutici all'esercizio del mandato con rappresentanza dal 01/07/2014;
- b) per i comuni che hanno già affidato la gestione dei propri alloggi e delle unità ad uso diverso ad Aler Varese con precedente convenzione che prevedeva che Aler gestisse gli alloggi in rendicontazione, Aler Varese continuerà a gestire gli alloggi con mandato con rappresentanza per quanto riguarda le attività di

manutenzione degli alloggi e con mandato senza rappresentanza per tutte le altre attività fino al 31/12/2014. Dal 01/01/2015 le unità abitative individuate negli elenchi allegati alla presente convenzione verranno gestite con mandato con rappresentanza secondo quanto dettagliato nella presente convenzione. Le parti si impegnano ad attivarsi, ognuna per le proprie competenze, nel periodo intercorrente fra la data di firma della presente e la data del 31/12/2014 affinché siano assicurate entro la data del 31/12/2014 le volture dei contratti di fornitura e gli adeguamenti procedurali propedeutici all'esercizio del mandato con rappresentanza dal 01/01/2015.

Art. 20

Provvedimenti "Anticorruzione"

Le parti si obbligano ad attuare tutte le norme inerenti la soppressione e prevenzione della corruzione nella Pubblica Amministrazione ed in particolare al rispetto di:

- o Legge 6 novembre 2012, n. 190 *"disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione"*
- o Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 *"riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*
- o Decreto legislativo 8 aprile 2013, n. 39 *"disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'art. 1 commi 49 e 50, della legge n. 190 del 2012"*
- o Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62 *"Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165"*

Le parti inoltre si obbligano ad applicare quanto previsto nel "codice di comportamento comunale" così come approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 20 del 06.03.2014, reperibile sul sito del comune di Casorate Sempione nella sezione "amministrazione trasparente". Detto Codice di comportamento comunale è stato concepito in stretto collegamento con il Piano triennale per la prevenzione della corruzione (P.T.P.C.). Inoltre esso deve essere coordinato

ed attuato in armonia con il "sistema" degli altri Piani. Questi sono il:

- a. Programma Triennale della Trasparenza e dell'Integrità (P.T.T.I.);
- b. Piano della performance, comprendente il Piano esecutivo di gestione (PEG) e la Relazione sulla performance,
- c. Piano triennale della trasparenza e dell'integrità (P.T.T.I.),
- d. Piano Triennale delle azioni positive per le pari opportunità.

Come disposto nell'art. 2 del codice citato si applica ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore dell'Ente.

Qualora dette disposizioni vengano disattese, si procederà alla immediata risoluzione della presente Convenzione.

Varese.....

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

.....

ALER VARESE

.....

ALLEGATO A

Elenco numero alloggi e altre unità assegnati in gestione ad ALER dal Comune di _____

[illegible]

Allegato B1)

Delibera di Consiglio comunale del Comune di _____ n. ____ del _____

Allegato B2)

Decreto del Commissario Straordinario n. ____ del _____

ALLEGATO C

Il compenso calcolato sulla base dei criteri indicati nella tabella allegata tiene conto della dimensione del Comune, del numero delle unità immobiliari gestite nonché delle caratteristiche del patrimonio gestito e dalla sua ubicazione, con riferimento alla distanza dalla sede ALER.

La formula di calcolo del compenso annuale per alloggio è la seguente:

Compenso (€/all./anno): Tariffa Base x coeff. n.ab. x coeff. n.all. x coeff. età media x coeff. distanza

La tariffa di base è stabilita dall'Aler in **€ 280,00**;

i coefficienti variabili sono i seguenti:

DA		A	COEFF.
1. DIMENSIONE COMUNE			
NUMERO DEGLI ABITANTI (n. ab)	-	10.000	0,80
	10.001	20.000	0,90
	20.001	100.000	0,95
	CITTA' CAPOLUOGO		1,000
2. CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARI			
NUMERO ALLOGGI (n.all.)	-	10	1,00
	11	30	0,95
	31	300	0,90
	OLTRE	300	0,85
3. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO			
ETA' MEDIA FABBRICATI (ANNI) (età media)	-	20	1,00
	21	30	1,10
	OLTRE	30	1,20
4. UBICAZIONE - DISTANZA DA SEDE ALER			
KM DISTANZA DA VARESE (distanza)	-	10	1,00
	11	25	1,10
	26	50	1,20
	OLTRE	50	1,25