**CONVENZIONE ARTE/COMUNE DI       ENTE pubblico proprietario di alloggi di edilizia residenziale pubblica per la gestione di tale patrimonio ai sensi dell’art. 13 della l. r. n. 10/2004.**

**Articolo 1**

**(Conferimento del mandato)**

1. L’Ente COMUNE DI       (C.F.       e P.IVA      ) nella persona del      ,      , in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n.       del       conferisce all’ARTE di di Imperia (C.F. 00127020089) che, in persona del proprio Amministratore Unico e Legale Rappresentante      , in esecuzione di proprio Decreto n.       del      , accetta mandato per la gestione delle unità immobiliari esattamente individuate nell’elenco che si allega alla presente convenzione, come parte integrante e sostanziale della stessa.
2. La consegna degli immobili di cui al precedente comma avviene mediante apposito verbale sottoscritto da funzionari designati dalle parti contraenti a seguito di sopralluogo. In particolare, in detto verbale deve risultare lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili, nonché il dettagliato elenco della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per la corretta gestione degli alloggi e la determinazione del canone, che deve essere fornita per ogni fabbricato e per ogni alloggio.
	1. Il Comune manleva l’Azienda da ogni conseguenza presente o futura della circostanza che quota parte del patrimonio trasferito è privo di conformità urbanistica a fini residenziali;
	2. In sede di prima applicazione della presente convenzione il Comune darà disposizione all’Azienda circa i rapporti in essere alla data della stipula. Parimenti imporrà disposizioni in ordine all’eventuale instaurazione di nuovi rapporti locativi non preceduti da interventi per la messa a norma dei locali.)
3. Il Comune fornirà in particolare le certificazioni di legge relative alla messa a norma degli impianti tecnologici (elettrici, gas, riscaldamento, ascensori ecc.) degli immobili concessi in gestione. In mancanza delle suddette certificazioni l’adeguamento degli stessi alla normativa sulla sicurezza potrà essere effettuato dall’Azienda con oneri a carico dell’Amministrazione Comunale.
4. L’affidamento e l’esecuzione dei poteri gestionali devono intendersi fin d’ora estesi ed operanti anche nei riguardi delle unità immobiliari che l’Ente proprietario consegni in gestione successivamente alla sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente disporne l’identificazione per mezzo dei singoli verbali di consegna e di consistenza di cui al precedente comma, debitamente firmati dai rappresentanti legali degli Enti contraenti, a seguito di sopralluogo.
5. La gestione degli immobili in oggetto è regolata dalla presente convenzione, nonché da eventuali successivi provvedimenti integrativi o modificativi, di cui le parti concordemente riconoscano la necessità o l’opportunità, purché conformi alla L.R. n. 10/2004 e successive modificazioni.
6. Il presente mandato, conferito per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica così come definiti dalla vigente normativa, può riguardare anche la gestione delle unità immobiliari che non rientrano in tale regolamentazione, nonché del patrimonio ad uso diverso dall’abitazione. Salvo diversa espressa pattuizione, i locali ad uso diverso da abitazione, compresi negli stabili in cui sono siti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica dati in gestione, vengono affidati ad ARTE.

**Articolo 2**

**(Oggetto dell’incarico)**

In dipendenza dell’incarico conferitogli, l’ente gestore provvede alla:

* 1. gestione amministrativa comprendente la gestione delle locazioni, la gestione dell’archivio del patrimonio e dell’anagrafe dell’utenza, la gestione dei conduttori, gli adempimenti fiscali, la gestione delle assicurazioni e, in presenza di specifico mandato dell’ente proprietario, la gestione delle compravendite con annessi servizi catastali;
	2. gestione dei servizi comprendente la gestione delle forniture, degli impianti, la manutenzione ordinaria e i servizi di pulizia;
	3. gestione dei processi edilizi, comprendente ove richiesto dall’Ente proprietario, il monitoraggio dello stato manutentivo dei fabbricati e relative unità immobiliari, anche ai fini della riassegnabilità, nonché le attività di manutenzione straordinaria, riqualificazione e ristrutturazione degli immobili, ivi comprese le attività di progettazione, la gestione appalti, la direzione dei lavori, le attività di carattere amministrativo connesse a tali interventi;
	4. gestione del portafoglio beni, ciò che riguarda il supporto alle decisioni di vendita, valorizzazione immobiliare e modalità di messa a reddito.

**Articolo 3**

**(Affidamento delle funzioni)**

L’ente proprietario affida ad ARTE le seguenti funzioni:

**a. Gestione amministrativa**

* consegnare gli alloggi agli assegnatari e riprendere in consegna quelli rilasciati;
* produrre le comunicazioni obbligatorie per legge a carico della proprietà;
* costituire i depositi cauzionali da prestarsi dagli utenti successivamente alla stipulazione della presente convenzione;
* determinare, aggiornare e ricalcolare i canoni di locazione;
* riscuotere il canone convenzionale di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
* verificare a tale scopo, la situazione economica degli assegnatari a sensi di legge;
* riscuotere i canoni relativi agli immobili non rientranti nel regime dell’edilizia residenziale pubblica, così come determinati in applicazione delle relative specifiche normative;
* riscuotere i canoni relativi agli immobili non adibiti ad uso abitativo;
* riscuotere i servizi a rimborso per gli stabili oggetto della convenzione per i quali non siano state costituite le autogestioni;
* attivare tempestivamente le azioni finalizzate al recupero delle morosità e/o alla richiesta di decadenza secondo le disposizioni legislative vigenti;
* segnalare le situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione o il corretto uso degli immobili;
* comunicare al soggetto competente alle assegnazioni nonché all’ente proprietario, la sopravvenuta disponibilità di alloggi e consegnare gli stessi agli aventi titolo, secondo le vigenti procedure.
* Svolgere analoghe funzioni in caso di eventuale disponibilità di locali ad uso non residenziale;
* provvedere all’amministrazione dei fabbricati non autogestiti o in condominio;
* costituire i condomini formatisi a seguito della cessione in vendita;
* controllare i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali a carico della proprietà e loro pagamento;
* rappresentare, con ogni opportuno potere, il Comune nelle assemblee condominiali;
* rilasciare le autorizzazioni all’esecuzione dei lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese, nel rispetto della vigente normativa edilizia ed impiantistica in materia di sicurezza;
* assicurare gli immobili per il loro valore, aggiornato periodicamente, contro i danni da incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi;
* riscuotere quote afferenti il servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto per gli alloggi ceduti a tale titolo;
* compiere, più in generale, ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto convenzionale di locazione con l’utenza e di tutti gli adempimenti relativi al rapporto di assegnazione di competenza dell’ente gestore previsti dalla vigente normativa. In particolare l’ARTE provvede anche all’attuazione delle operazioni riguardanti l’anagrafe dell’utenza e del patrimonio;
* gestire l’informazione all’utenza anche attraverso l’eventuale redazione di periodici informativi.

**b. Gestione dei servizi**

* gestire i rapporti con le autogestioni: promozione, attivazione, verifica del loro funzionamento, attività di supporto alle commissioni per le autogestioni, richiami agli organi ed agli autogestori;
* fornire i servizi a rimborso per gli stabili oggetto della convenzione per i quali non siano state costituite le autogestioni;
* attuazione della manutenzione programmata (oltre a quella di pronto intervento) del patrimonio gestito sulla base delle direttive dell’Ente proprietario;
* raccogliere le richieste dell’utenza ed assumere le determinazioni conseguenti;
* effettuare la manutenzione ordinaria degli immobili, con esclusione di tutte quelle riparazioni che sono a carico degli assegnatari secondo la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari;
* provvedere alla diffida dell’utenza per cattiva gestione manutentiva degli alloggi;
* emanare direttive e verificare le attività delle autogestioni nell’utilizzo delle risorse destinate alla manutenzione;
* gestire i rapporti con gli Enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all’abitabilità degli alloggi;

**c. Gestione dei processi edilizi nel rispetto di quanto previsto dall’art. 2 comma 1, lettera c) della presente convenzione:**

* attività di supporto tecnico per la definizione dei programmi in materia di manutenzione e recupero del patrimonio dell’Ente Proprietario;
* progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria relativi sia all’unità immobiliare che all’intero corpo dell’edificio, sulla base degli indirizzi dell’Ente proprietario, e previa approvazione dello stesso;
* progettazione e realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di alloggi e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa stipula di specifici contratti di servizio con il Comune interessato;
* attività di stazione appaltante per gli interventi di cui sopra;
* direzione dei lavori, collaudi e svolgimento di tutte le funzioni tecnico-amministrative necessarie per l’ottenimento dell’abitabilità degli alloggi;

**d. Gestione del portafoglio beni**

* fornire tutti gli elementi necessari, di natura tecnico-amministrativa ed economico-finanziaria finalizzati alla definizione di programmi di gestione patrimoniale.

**Articolo 4**

**(Azioni legali e provvedimenti estintivi)**

1. L’Azienda è delegata dal Comune a promuovere le eventuali azioni legali volte alla tutela del patrimonio comunale affidato in gestione non adibito ad uso abitativo, nonché quelle dirette alla risoluzione del contratto in caso di gravi inadempienze da parte degli inquilini e/o conduttori e da parte di quegli assegnatari il cui rapporto locativo non è regolato dalla legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica.
2. L’Azienda segnalerà tempestivamente al Comune, con dettagliato rapporto informativo, i casi di occupazione illegale degli alloggi, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 17 della l. r. n. 10/2004 e dei locali adibiti ad usi diversi, nonché ogni altro fatto o circostanza che possa dar luogo a provvedimenti di annullamento o di decadenza dell’assegnazione o, comunque, di risoluzione contrattuale.
3. Le spese di giudizio, ove non ripetibili dall’occupante o dall’assegnatario, saranno a carico del Comune.

**Articolo 5**

**(Funzioni escluse dalla presente convenzione)**

1. Fatti salvi diversi e separati accordi tra le parti, non rientrano nell’oggetto del presente incarico le funzioni che, ai sensi della vigente normativa E.R.P., sono riservate alla competenza esclusiva del Comune.
2. In particolare, restano riservate alla competenza degli stessi, le funzioni attinenti alla definizione degli indirizzi politici e l’esercizio dei poteri autoritativi.
3. A titolo esemplificativo si indicano le funzioni di esclusiva competenza comunale:
	* individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e relative assegnazioni ordinarie, speciali, provvisorie;
	* verifica della sussistenza dei requisiti e condizioni di assegnazione degli alloggi;
	* emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di autotutela, fermi restando gli obblighi informativi previsti a carico di ARTE a norma della presente convenzione;
	* azioni a tutela della legittimità dell’uso del patrimonio, fatte salve le diverse indicazioni del Comune interessato che potrà avvalersi di ARTE, sostenendo le relative spese, e fatti salvi i poteri processuali della stessa società;
	* repressione dell’abusivismo, emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli alloggi occupati senza titolo;
	* rilascio dei titoli abilitativi all’attività edilizia, in base alla normativa vigente;
	* alienazione del patrimonio E.R.P. e comunque di tutto quello di proprietà dei Comuni;
	* accatastamento degli immobili non censiti e delle relative variazioni;
	* redazione delle tabelle millesimali.
4. Restano inoltre riservate alla competenza esclusiva dell’Ente proprietario le autorizzazioni sull’utilizzo degli immobili in cui rientrano gli alloggi costituenti il patrimonio gestito. A titolo esemplificativo si indicano le autorizzazioni all’apposizione di impianti per lo sfruttamento dei suddetti immobili (installazioni per antenne di telefonia mobile, impianti pubblicitari, ecc.).

**Articolo 6**

**(Manutenzione ordinaria ed interventi urgenti)**

1. L’ARTE effettua, in nome e per conto del Comune, gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli aventi carattere di indifferibilità ed urgenza negli stabili rientranti nell’oggetto della presente convenzione.
2. Alla copertura finanziaria degli oneri relativi all’esecuzione degli interventi di cui al comma precedente, rientranti nell’E.R.P., l’ente gestore provvede mediante l’impiego unitario e mutualistico delle disponibilità assicurate, nel proprio bilancio, attraverso la contabilizzazione della quota dei canoni di locazione destinata alle spese di manutenzione per gli immobili di E.R.P. Quanto al patrimonio non di E.R.P., l’Ente gestore farà affidamento sulle somme all’uopo destinate, dei canoni di locazione riscossi; garantirà comunque con fondi propri l’espletamento delle manutenzioni ordinarie rendicontando le spese al Comune che rimborserà a richiesta dell’Azienda le maggiori spese sostenute.
3. Dagli interventi manutentivi restano comunque escluse le opere poste a carico degli utenti ai sensi della vigente normativa.
4. Degli interventi di cui al presente articolo, l’ente gestore, annualmente, ragguaglierà il Comune nell’ambito della relazione sui risultati di gestione di cui al successivo articolo 10.

**Articolo 7**

**(Manutenzione straordinaria)**

1. ARTE progetterà e realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino sia l’intero corpo di fabbrica sia le singole unità abitative mediante comunicazione preventiva all’Ente proprietario e conseguente atto di assenso dello stesso, che ne assicurerà la copertura finanziaria.
2. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria a titolo esemplificativo:
* sostituzione caldaie singole o collettive; sostituzione, anche parziale, di serramenti interni od esterni;
* rifacimento, anche parziale, della copertura a tetto, compresa orditura;
* rifacimento completo di bagni o locali igienici;
* rifacimento completo impiantistica idro-termosanitaria o elettrica;
* consolidamenti strutturali e/o rifacimenti di muri esterni.
1. Per le spese tecniche e generali relative agli interventi di manutenzione straordinaria (progettazione, direzione lavori, contabilità, assistenza al collaudo e spese per i collaudatori) l’ente proprietario riconosce all’ARTE una percentuale sull’importo dei lavori, che deve figurare nel quadro economico. Per ogni singolo intervento, le aliquote verranno concordate preventivamente fra le parti nei limiti previsti dai massimali per l’edilizia sovvenzionata e dovranno comunque essere dettagliate a consuntivo.

**Articolo 8**

**(Questioni finanziarie)**

* 1. Il corrispettivo per l’assolvimento delle funzioni di cui all’art.2, comma 1, lett. a), b) e d) è concordato in forfettari, annui, Euro       oltre Iva di legge, che verrà liquidato dietro presentazione di fattura a corredo della relazione annuale dei risultati gestione. Detto corrispettivo sarà annualmente rivalutato secondo gli indici ISTAT;
	2. Per le attività di cui all’art.2, comma 1, lett. c), i compensi spettanti ad ARTE saranno determinati con l’Ente proprietario con separati atti, all’interno dei quadri economici degli interventi programmati;
	3. Qualora la consistenza numerica del patrimonio gestito subisca una variazione in aumento o in diminuzione pari o superiore al 20%, le parti si impegnano a rinegoziare l’ammontare dei corrispettivi ferme restando le altre pattuizioni contrattuali.
	4. I costi sostenuti da ARTE in relazione al titolo di proprietà degli immobili (a titolo esemplificativo: imposta di registro sui contratti di locazione, spese di amministrazione condominiale,) saranno rimborsati da parte dell’Ente proprietario stesso.
	5. Gli importi riscossi a titolo di canoni di locazione degli alloggi non sottoposti alla disciplina dell’edilizia residenziale pubblica, nonché quelli derivanti dalla locazione delle unità immobiliari ad uso diverso dall’abitazione, al netto delle quote per spese di amministrazione e di manutenzione, concordate tra le parti e trattenute dall’Arte, rientrano nella disponibilità all’ente proprietario.

**Articolo 9**

**(Carta dei servizi)**

1. ARTE applicherà la vigente Carta dei Servizi dell’E.R.P. a tutte le unità immobiliari oggetto della presente convenzione;
2. La Carta dei Servizi dovrà essere preordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
	* assicurare lo svolgimento delle funzioni delegate, in modo continuativo;
	* informare correttamente l’utenza sui servizi resi da ARTE e sulle relative modalità di prestazione;
	* garantire una corretta gestione dei reclami e un efficace sistema di contatto con gli utenti, anche in collaborazione con gli URP dell’Ente proprietario, ove esistenti;
	* definire e attuare politiche aziendali tese al miglioramento della qualità dei servizi offerti;
	* prevedere forme di consultazione e partecipazione delle organizzazioni sindacali;
	* diffondere la conoscenza del regolamento d’utenza e delle normative vigenti a tutela dell’uso corretto del bene casa.

**Articolo 10**

**(Verifiche convenzione)**

1. Periodicamente ad iniziativa di una delle parti contraenti, verranno promosse verifiche sull’andamento dei rapporti di cui alla presente convenzione.
2. l’Ente gestore entro il mese di febbraio di ogni anno trasmetterà all’Ente proprietario la relazione dei risultati di gestione dell’anno precedente.

**Articolo 11**

**(Assicurazione)**

1. ARTE si obbliga a mantenere assicurato, per tutta la durata di efficacia della presente convenzione, nell’ambito della propria polizza globale fabbricati, il patrimonio comunale assunto in gestione.

**Articolo 12**

**(Decorrenza e disdetta)**

1. La presente convenzione ha validità quinquennale e decorrenza a tutti gli effetti dal       sino al      . Le parti contraenti danno atto che la presente convenzione può essere risolta, oltre che per accordo di entrambe, anche su proposta motivata di una sola parte quanto agli immobili non di E.R.P.; in ogni caso deve essere dato preliminare avviso di almeno sei mesi.
2. Ove non siano formalizzate indicazioni diverse, entro i sei mesi antecedenti la scadenza della presente convenzione, il contratto è automaticamente rinnovato con riferimento al suo contenuto originario, salve diverse pattuizioni da sottoscriversi almeno tre mesi prima della scadenza.

**Art. 13**

**(Controversie)**

1. Le parti si impegnano alla reciproca massima collaborazione, promuovendo anche riunioni di lavoro congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.
2. In caso di controversia relativa all’interpretazione ed esecuzione del presente atto, si procede ad un esame della medesima mediante apposita riunione congiunta tra A.R.T.E ed ente proprietario.
3. Ove permanga tale controversia le parti faranno ricorso al giudice ordinario.

**Articolo 14**

**(Spese e oneri fiscali)**

1. La presente convenzione è soggetta a registrazione in caso d’uso in quanto i corrispettivi pattuiti sono sottoposti ad IVA.
2. Sono a carico dell’ARTE le eventuali spese, per tributi e contributi ordinari connessi con l’attività gestionale che dovessero gravare sugli immobili stessi.
3. Gli eventuali oneri fiscali per i quali il Comune è tenuto alla relativa denuncia, sono a carico dello stesso, con l’avvertenza che l’ente gestore deve fornire gli elementi documentali necessari.

|  |  |
| --- | --- |
| Per il Comune di      Il       *(*     ) | Per l’A.R.T.E. di ImperiaL’Amministratore Unico *(*     *)* |