



COMUNE CORTE DE' CORTESI CON CIGNONE
Provincia di Cremona

DELIBERAZIONE N. 36

Adunanza del 16.07.2020

Codice Ente 10735 8 Corte de' Cortesi con Cignone

Codice Materia:

COPIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CORTE DE' CORTESI CON CIGNONE E L'ALER BRESCIA – CREMONA – MANTOVA PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE DAL 01.01.2020 AL 31.12.2024.

L'anno **2020** addì **SEDICI** del mese di **LUGLIO** alle ore **12,30** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Presenti	Assenti
1	ROTTOLI Luigi – Sindaco	Si	
2	LAZZARONI Elisa – Vice Sindaco	Si	
3	CORNETTI Virgilio - Assessore		Si
		2	1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale *Sig. GRASSI Dr. Raffaele Pio* il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti (presenti n. 2 assenti - n. 1) il Sig. ROTTOLI Luigi nella qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Convenzione tra il Comune di Corte de' Cortesi con Cignone e l'ALER Brescia-Cremona-Mantova per la gestione amministrativa e tecnica di patrimoni di proprietà comunale dal 01.01.2020 al 31.12.2024.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 15.12.2018 è stata approvata la convenzione tra questo Comune e l'ALER di Cremona per l'affidamento del servizio di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di unità immobiliari ad uso diverso di proprietà comunale per il periodo 1.5.2015 - 31.12.2018;

RILEVATO che con atto n. 71/G.C./20.12.2018, in considerazione del differimento della riforma sui servizi abitativi pubblici ed in particolare sul sistema di assegnazione e, stante il quadro normativo non ancora definitivo è stata approvata la proroga della convenzione per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale alle medesime condizioni sino al 31.12.2019;

RILEVATO che l'ALER di Brescia Cremona Mantova con nota n. 0024522 del 13.07.2020 ha proposto al nostro Comune il rinnovo della convenzione con decorrenza 01.01.2020 scadenza 31.12.2024;

DATO ATTO che il compenso da riconoscere all'ALER viene concordato come segue:

- €. 200,00 compenso fisso per ogni alloggio oltre I.V.A.
- €. 25,00 compenso fisso per ogni altra unità immobiliare pertinenziale oltre I.V.A.,
- €. 150,00 per ogni altra unità immobiliare non pertinenziale oltre I.V.A. dando atto che le competenze di cui sopra saranno aggiornate annualmente sulla base dell'indice ISTAT;

RILEVATO che il Comune affida ad ALER - Brescia- Cremona -Mantova la gestione di n. 11alloggi di proprietà comunale;

VISTO il nuovo schema di convenzione composto di n. 18 articoli ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modificazioni;

VISTA la Legge n. 127 del 15.5.1997 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del T.U.L. Enti Locali D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, come dall'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DATO ATTO che è stata attestata da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, la regolarità contabile relativa all'adozione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.L. Enti Locali D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, come dall'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTO l'art. 42 del vigente Statuto Comunale;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il rinnovo della convenzione tra il Comune di Corte de' Cortesi con Cignone e l'ALER di Brescia-Cremona-Mantova per il servizio di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per il periodo 01.01.2020 – 31.12.2024, convenzione che composta da n. 18 articoli viene allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che gli elenchi relativi alle unità immobiliari date in gestione di cui all'art. 1 della convenzione verranno predisposti ed allegati in sede di stipula e sottoscrizione della stessa;
3. di dare atto che le spese derivanti dalla convenzione verranno definite ed impegnate con apposito atto da parte del Responsabile del Servizio Tecnico – Assetto del Territorio;
4. di trasmettere copia del presente atto all'ALER di Brescia-Cremona-Mantova per gli adempimenti relativi alla sottoscrizione della convenzione ed ai Responsabili del Servizio Tecnico – Assetto del Territorio – Affari Generali e Finanziario per gli adempimenti di competenza;
5. di dare atto che gli elenchi relativi alle unità immobiliari date in gestione di cui all'art. 1 della convenzione verranno predisposti ed allegati in sede di stipula e sottoscrizione della stessa;

Successivamente;

LA GIUNTA COMUNALE

- Stante l'urgenza di provvedere;
- Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese dagli aventi diritto

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali D. Lgs. 18.8.2000 n. 267.

**COMUNE DI CORTE DE' CORTESI CON CIGNONE
PROVINCIA DI CREMONA**

ALLEGATO N. 1
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 36 del 16.07.2020

=====

PARERI OBBLIGATORI

Art. 49, comma 1^, D. Lgs n. 267/2000

=====

OGGETTO: **Convenzione tra il Comune di Corte de' Cortesi con Cignone e l'ALER Brescia-Cremona-Mantova per la gestione amministrativa e tecnica di patrimoni di proprietà comunale dal 01.01.2020 al 31.12.2024.**

1) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE
Corte de' Cortesi con Cignone, 16.07.2020

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
ASSETTO DEL TERRITORIO
ARCH. RUVIOLI Mara

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to GRASSI dott. Raffaele Pio

II RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO
PASSERI Nicoletta

.....

2) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA'CONTABILE
FAVOREVOLE
Corte de' Cortesi con Cignone, 16.07.2020

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO
F.to PASSERI Nicoletta

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ROTTOLI Luigi	F.to GRASSI dott. Raffaele Pio

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale

Visti gli atti d'ufficio;

Visto lo statuto comunale,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*) ed è stata compresa nell'elenco in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (*art. 125, del T.U. n. 267/2000*).

Dalla Residenza Municipale, li 24.07.2020

	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Corte de' Cortesi con Cignone li: 24.07.2020	F.to ONESTI Vilma

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000*)

Dalla Residenza Municipale, li

	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Corte de' Cortesi con Cignone li:	GRASSI Dott. Raffaele Pio

COPIA CONFORME all'originale per uso amministrativo	IL FUNZIONARIO DELEGATO
Corte de' Cortesi Con Cignone li 24.07.2020	F.to ONESTI Vilma

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE

Premesso che:

- La Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 – “Disciplina regionale dei servizi abitativi” all’art. 7, comma 3 prevede che le Aler siano lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unificata dei servizi abitativi pubblici e per l’esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con Particolare attenzione alla loro funzione sociale;
- La Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 prevede esplicitamente, disciplinando l’attività delle ALER, all’art. 8 comma 1, lettera c) la possibilità che le Aziende siano delegate a gestire il patrimonio di edilizia residenziale di altri soggetti pubblici favorendo la gestione dei servizi da parte dell’utenza;
- Le Aler sono pertanto gli Enti pubblici istituzionalmente preposti alla gestione dei servizi abitativi pubblici;
- 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;
- L’Aler ha il compito di soddisfare il fabbisogno riguardante i servizi abitativi pubblici nel quadro della programmazione regionale e sovracomunale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché finalizzate a tale funzione sociale. Nell’ambito di tali finalità, l’Aler può attuare interventi di edilizia pubblica di recupero e nuova costruzione, anche mediante l’acquisizione di immobili da destinare ai servizi abitativi pubblici, utilizzando risorse rese disponibili anche da altri soggetti pubblici. In Particolare l’Aler può svolgere attività di consulenza e di assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e può redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici;
- Il vigente statuto, all’art. 2 comma 2 prevede che “L’Azienda gestisce il proprio patrimonio nel rispetto dei principi di cui al comma precedente e, se incaricata, anche il patrimonio di altri soggetti pubblici, favorendo la gestione dei servizi da parte dell’utenza”;
- L’ALER – UOG di Cremona è proprietaria di circa 4.000 alloggi e unità diverse, specificamente in provincia di Cremona, ed è dotata di strutture tecniche ed amministrative specializzate nella gestione dei servizi abitativi pubblici;
- L’ALER - UOG di Cremona attualmente gestisce alloggi di edilizia residenziale **del Comune di Corte Dé Cortesi**
- il Comune di **Corte Dé Cortesi**, proprietario di n. 11 alloggi di edilizia residenziale pubblica e n. 00 unità diverse siti nel territorio comunale, intende affidarne all’Aler la gestione amministrativa;
- l’Aler di Brescia-Cremona-Mantova intende accettare l’incarico di gestione dei suddetti immobili;
- le Parti ritengono che la collaborazione tra Enti pubblici, contribuisca a obiettivi di finanza pubblica, mediante il contenimento e la razionalizzazione della spesa.

Tutto ciò premesso,

t r a

il Comune di Corte Dé Cortesi (denominato anche Comune o Ente proprietario), qui rappresentato dal @, dott. @, domiciliato per la carica presso la sede dell’Amministrazione con sede legale in @ (@), Via @, cap @, C.F. @ e P.IVA @,

e

l’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Brescia-Cremona-Mantova (denominata anche Aler o Azienda o Ente gestore), qui rappresentata dal Presidente e legale rappresentante, Sig. Albano Bianco Bertoldo, domiciliato per la carica presso la sede dell’Azienda con sede legale in Brescia, viale Europa 68, cap 25133, P. IVA 00304200173, si stipula la convenzione di seguito riportata, da valere fra le Parti a ogni effetto di legge.

ART. 1

Oggetto della convenzione

Il Comune di **Corte Dé Cortesi** affida all'Azienda, mediante mandato con rappresentanza, che tramite il proprio legale rappresentante accetta, la gestione delle unità immobiliari di proprietà, individuate nell'elenco allegato A), costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, che potrà essere modificato o integrato nel periodo di validità della convenzione con le modalità previste nei commi seguenti.

In particolare il Comune, come sopra costituito, affida all'Aler, nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, la gestione delle attività di:

Amministrazione delle unità immobiliari – consiste nel provvedere alla gestione delle attività conseguenti e successive all'assegnazione degli alloggi e delle altre unità immobiliari, dalla stipula del contratto di locazione fino alla chiusura del rapporto locativo.

Gli immobili sono affidati e accettati in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi estesi e operanti alle unità immobiliari che il Comune consegnerà in gestione dopo la sottoscrizione della presente convenzione, giudicandosi sufficiente disporre l'identificazione a mezzo di successivi verbali di consegna e di consistenza, firmati dai rappresentanti dei due Enti.

Il Comune dà atto che la locazione degli immobili abitativi e relative pertinenze, oggetto della presente convenzione, rientra tra le proprie attività istituzionali non costituendo la stessa, attività economica ma mero sfruttamento di beni ai fini del raggiungimento dei propri fini istituzionali. Al contrario, la locazione degli immobili commerciali costituisce attività economica e pertanto rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

ART. 2

Durata della convenzione

La presente convenzione ha la durata di anni cinque dal 1/1/2020 al 31/12/2024, salvo che non siano ancora state effettuate le operazioni di presa in carico degli immobili comunali. In quest'ultimo caso, l'effettiva decorrenza dell'attività gestionale verrà stabilita di comune accordo tra le Parti all'esito delle attività individuate al successivo art. 3 e formalizzata in apposito atto.

La convenzione scadrà al 31 dicembre del quinto anno ovvero al 31 dicembre dei cinque anni successivi alla data di effettiva decorrenza della convenzione.

La convenzione potrà essere risolta anticipatamente, sia unilateralmente che per accordo tra le Parti, con avviso preventivo di almeno sei mesi, qualora ricorrano gravi motivi, o in caso di riscontrata o sopravvenuta anti economicità.

Costituisce grave motivo, tra gli altri, la reiterata inosservanza degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Entro il 30/06 dell'anno di scadenza della convenzione, Aler proporrà al Comune il rinnovo della stessa, salvo che il Comune non abbia formalizzato la disdetta. In assenza di disdetta o rinnovo, la convenzione sarà prorogata di un anno.

In caso di disdetta o di mancato rinnovo, l'Aler procederà alla chiusura dei rapporti contrattuali e al versamento del saldo entro ventiquattro mesi dal termine della convenzione.

Il saldo verrà calcolato considerando, oltre al compenso di cui all'art. 12, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti voci:

- rimborso delle cauzioni versate ad Aler e non ancora restituite, comprensive di interessi;
- importi per spese legali e servizi a carico degli inquilini non ancora contabilizzati;
- morosità a carico degli inquilini;
- importi relativi a servizi aggiuntivi richiesti dal Comune (art. 10).

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

Art. 3

Decorrenza dell'incarico

La decorrenza del presente incarico è subordinata all'esecuzione delle seguenti attività:

- raccolta, controllo ed inserimento nel sistema informatico dell'Aler dei dati patrimoniali delle unità immobiliari nonché dei dati contrattuali, anagrafici e reddituali dell'utenza;

- delega del Comune all'Azienda, tramite il servizio Entratel dell'Agenzia delle Entrate, alla registrazione dei contratti di locazione intestati al Comune.

Fa carico al Comune l'espletamento di tutte le incombenze derivanti da:

- accatastamento degli immobili;
- allacciamento dei vari servizi (energia elettrica, acqua potabile, fognature, ecc.);
- adeguamento a norma di legge degli impianti con predisposizione delle relative certificazioni.

Il Comune s'impegna a trasmettere all'Aler su supporto informatico i dati catastali sia in sede di nuova convenzione sia in caso di variazione.

Le cauzioni relative ai rapporti locativi previgenti all'avvio della presente convenzione rimangono in gestione al Comune al quale competerà l'eventuale restituzione.

Le morosità, maturate antecedentemente alla decorrenza della presente convenzione, rimangono in gestione al Comune al quale competerà il relativo recupero.

ART. 4

Referenti della convenzione

Le parti nominano rispettivamente un responsabile "Referente della Convenzione" al quale viene conferito il mandato di gestire i rapporti inerenti alle obbligazioni della convenzione.

ART. 5

Contenuto dell'incarico

In dipendenza dell'incarico conferitole ed accettato, Aler provvederà a:

1. stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione con gli assegnatari, nonché registrare gli stessi e provvedere all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazione di spesa in nome e per conto del Comune;
2. stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione delle autorimesse e dei posti-auto, nonché registrare gli stessi e provvedere all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune;
3. promuovere eventuali regolarizzazioni dei rapporti locativi in corso, sulla base delle normative vigenti in materia. Tale attività può essere delegata ad Aler, previa preventivazione dei corrispettivi; gli oneri e le spese derivanti dalla suddetta regolarizzazione saranno a totale carico del Comune;
4. determinare i canoni di locazione, come specificato all'art. 8 della presente convenzione, e procedere alla riscossione;
5. provvedere, su istanza di parte, all'istruttoria delle istanze infrannuali di revisione del canone di locazione, secondo le modalità e i criteri utilizzati dall'Azienda per il proprio patrimonio;
6. riscuotere le quote a rimborso delle spese ripetibili, così come comunicate dal Comune, comprese le eventuali spese di amministrazione. La morosità eventualmente maturata sulle quote di cui al presente punto, sarà oggetto di attività di recupero crediti con le modalità individuate ai successivi punti 7 e 8 del presente articolo;
7. controllare sistematicamente, **per i contratti attivi**, i pagamenti degli utenti e, nel caso di morosità, attivare il recupero crediti mediante:
 - la trasmissione di sollecito e di nota di messa in mora agli utenti morosi e per conoscenza al Comune con cadenza almeno semestrale, nel caso in cui la morosità sia d'importo superiore a 400,00 euro e il mancato pagamento riguardi più di due mensilità;
 - l'invio al Comune dei nominativi degli utenti insolventi, per le verifiche e decisioni in merito al prosieguo dell'attività di recupero dei crediti e/o degli immobili;
 - l'esercizio delle azioni giudiziarie per il recupero del credito e/o dell'immobile nonché la costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità Giudiziaria, in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico con la presente convenzione conferitole, previa preventiva autorizzazione da parte del Comune proprietario. I costi delle procedure attivate saranno addebitati agli inquilini o al Comune proprietario, secondo le modalità indicate nel successivo art. 8;
 - l'esecuzione degli sfratti in via amministrativa a seguito di provvedimento di decadenza dall'assegnazione, su richiesta del Comune. I costi delle procedure attivate saranno addebitati agli inquilini o al Comune proprietario,

secondo le modalità indicate nel successivo art. 8;

8. determinare, **per i contratti chiusi**, il saldo a debito/credito dell'inquilino, alla data di cessazione del contratto mediante:
 - il riconoscimento del deposito cauzionale comprensivo degli eventuali interessi maturati;
 - l'addebito di tutti gli importi richiesti e non pagati;
 - l'addebito dell'eventuale imposta di risoluzione del contratto.In presenza di saldo a debito o addebiti successivi richiesti e non corrisposti, l'Azienda procederà all'invio di messa in mora. Qualora la richiesta di pagamento resti inevasa, la nota di cui sopra sarà trasmessa al Comune per le attività di recupero di competenza. Aler sospenderà quindi ogni azione di riscossione e perseguimento dei crediti dovuti. La morosità verrà interamente posta a carico del Comune nel rendiconto di chiusura contabile dell'anno di cui all'art. 12 della convenzione.
9. Raccogliere e istruire le domande di cambio alloggio nonché sottoporle all'esame della Commissione Cambi per l'aggiornamento della relativa graduatoria o per la valutazione delle domande per grave motivo (pericolo per l'incolumità, invalidità, cambio consensuale, ecc.) con i medesimi criteri, modalità e procedure utilizzati per gli alloggi Aler;
10. Fornire, su richiesta, i dati necessari per l'attività comunale di programmazione dei servizi abitativi (annuale e triennale) e di adozione e pubblicazione degli avvisi pubblici per l'assegnazione di alloggi di erp;
11. registrare i dati catastali delle unità immobiliari affidate in gestione, nonché ogni aggiornamento che verrà comunicato dal Comune;
12. fornire al Comune ogni documentazione atta ad assolvere gli adempimenti di legge nonché le proprie esigenze informative e di controllo. A tal fine Aler mette a disposizione un collegamento riservato, a cui accedere mediante credenziali personali (user ID e password), alla banca dati riguardanti l'utenza e il patrimonio comunali;
13. fornire i dati necessari all'adempimento delle incombenze che la normativa in materia di servizi abitativi pone a carico dell'ente proprietario (Piattaforma Regionale, D.lgs n.33/2013 – trasparenza, ecc).

ART. 6

Compiti del Comune

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

- registrazione nell'anagrafe regionale del patrimonio e gestione dell'attività propedeutica alla delega ad ALER;
- inserimento (in assenza di delega ad Aler) e certificazione delle unità abitative nel sistema regionale dei servizi abitativi pubblici e sociali tramite la piattaforma informatica regionale - Anagrafe del patrimonio e dell'utenza;
- trasmissione al comune capofila dei dati inerenti alla formazione del programma annuale e triennale dei servizi abitativi e relativi al patrimonio di proprietà comunale;
- attività pubblicistica di scelta dell'assegnatario, di verifica dei requisiti, di assunzione della determina di assegnazione, prodromica alla fase contrattualistica;
- supporto al richiedente nella presentazione della domanda attraverso la piattaforma informatica regionale, come previsto dall'art. 23 c.4 della L.R. 16/2016 e dall'art. 9 c.8 del R.R. 4/2017;
- per quanto concerne la piattaforma regionale dei servizi abitativi relativa all'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e Utenza di cui alla d.g.r. X/6573 del 12/05/2017, il Comune è tenuto a segnalare tempestivamente all'ALER ogni modifica dello stato di fatto delle singole unità immobiliari onde consentire, attraverso l'ALER ed il proprio sistema informativo SIREAL l'aggiornamento automatico dei dati.
- istruttoria dei procedimenti in materia di annullamento e decadenza dell'assegnazione (art. 25 RR. 4/2017) e assunzione dei relativi provvedimenti;
- assicurazione degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto e delle relative parti comuni per il loro valore, contro i danni dell'incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e la vigilanza manutentiva delle unità immobiliari assegnate e sfitte;
- la gestione delle utenze e dei servizi condominiali, i rapporti con le amministrazioni condominiali;
- messa a disposizione della polizia locale per l'esecuzione di sfratti a seguito di provvedimenti amministrativi di decadenza e di occupazione senza titolo e per le messe in sicurezza di alloggi a seguito di occupazione da effrazione o

abbandono alloggio;

- verifica e dichiarazione dello stato di bisogno dei nuclei familiari ai fini del recupero della morosità, della corretta determinazione della classe di appartenenza per la quantificazione del canone di locazione, dell'istruttoria delle istanze di accesso al contributo di solidarietà e dell'adozione dei piani annuali di controllo di cui all'art. 26 della L.R. 16/2016;
- attivazione delle procedure amministrative relative al recupero dei crediti mediante ingiunzione o ruolo fiscale;
- predisposizione e approvazione del "Programma della manutenzione" di cui all'art. 33 c. 4 della L.R. 27/2009;
- regolarizzazione dei rapporti locativi;

Restano in capo al Comune, relativamente agli immobili commerciali, intendendosi per tali, a titolo meramente esemplificativo, i negozi, i magazzini, i depositi, gli ambulatori, ecc., la scelta del contraente e la negoziazione del canone, la redazione e stipula del contratto e relativa prima registrazione con serie idonea a consentire all'Aler la registrazione telematica (attualmente serie 3 e 3T).

Restano inoltre in capo al Comune tutte le attività di recupero dei crediti successive alla chiusura dei contratti di locazione. In particolare è a carico del Comune:

- procedere all'istruttoria dell'esigibilità/inesigibilità e formalizzare l'inesigibilità dei crediti;
- avviare azioni giudiziali per recuperare i crediti relativi ai contratti chiusi.

Il Comune s'impegna a dare sollecito riscontro alle richieste di documentazione e di informazione necessarie all'avvio della presente convenzione, nonché alla gestione.

Il Comune s'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 e all'anagrafe degli inquilini degli alloggi.

Il Comune fornirà inoltre idoneo supporto, mediante la disponibilità di agenti di polizia locale per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità, sia per il proprio patrimonio che per quello di proprietà dell'Aler. Resta a carico del Comune lo svolgimento di attività di vigilanza.

Le azioni giudiziali promosse dal Comune, e in atto alla data di entrata in vigore della presente convenzione, verranno concluse dal Comune stesso.

ART. 7

Canoni di locazione

I canoni di locazione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto saranno determinati secondo i criteri e le modalità stabilite dalle disposizioni regionali e nazionali nonché da appositi provvedimenti aziendali.

E' competenza dell'Aler la determinazione degli aggiornamenti Istat dei canoni di tutte le unità immobiliari, comprese le unità immobiliari commerciali, secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'Azienda medesima.

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

L'Aler provvederà alla verifica delle condizioni anagrafico-reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dalla vigente normativa. Aler si avvarrà della collaborazione del Comune per la gestione dei nuclei familiari non rispondenti nella presentazione della documentazione di cui sopra.

ART. 8

Contenzioso con inquilini

Il Comune può chiedere ad Aler di perseguire gli assegnatari inadempienti nell'attuazione degli obblighi contrattualmente posti a loro carico mediante affidamento ad un legale. Di conseguenza Aler procederà all'esercizio delle azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione stipulati con gli inquilini, ovvero al recupero della morosità, all'esecuzione degli sfratti, nonché alla costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità giudiziaria, ordinaria o amministrativa, con il solo obbligo di preventiva informazione allo stesso.

Aler addebiterà all'inquilino/occupante le spese vive sostenute e i costi relativi alle azioni legali. In caso di mancato pagamento da parte dell'inquilino /occupante, Aler addebiterà al Comune gli importi non corrisposti nell'ambito del rendiconto di chiusura contabile dell'anno di cui all'art. 12.

ART. 9

Tributi (tariffe, tasse, contributi e imposte)

L'Aler provvederà al versamento di eventuali spese per tributi, connessi con l'attività gestionale che dovessero gravare sugli immobili stessi o sui contratti e 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.5 punti 7 e 8.

Sono a carico del Comune gli oneri fiscali che gravano sulla proprietà dell'immobile, oltre alle spese di registrazione dei contratti. Gli importi anticipati a carico della proprietà costituiscono anticipazioni di spesa e saranno addebitate al Comune nell'ambito del rendiconto di chiusura contabile dell'anno di cui all'art. 12.

In nessun caso il Comune richiederà all'Aler, per il patrimonio del Comune stesso, tasse comunali quali ICI, TOSAP e simili, salvo diverse disposizioni di legge.

ART. 10

Servizi aggiuntivi

Su richiesta del Comune, previa disponibilità di Aler, si potranno fornire eventuali servizi aggiuntivi.

Il compenso per lo svolgimento delle attività concordate sarà oggetto di specifica quantificazione da parte dell'Aler, che vi provvederà dopo l'accettazione del preventivo di spesa da parte del Comune.

ART. 11

Patti in deroga

Eventuali patti in deroga a quanto stabilito nella presente convenzione vengono riportati in una specifica appendice contrattuale, che sottoscritta dalle parti, forma parte integrante della presente convenzione.

ART. 12

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

Il Comune riconosce ad ALER, per il servizio di amministrazione e manutenzione stabili disciplinato con la presente convenzione, i seguenti corrispettivi annui:

- compenso fisso per ogni alloggio di e.r.p. - €. 200,00 IVA esclusa;
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare pertinenziale di €. 25,00 IVA esclusa
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare non pertinenziale - €. 150,00 IVA esclusa.

I corrispettivi, come sopra determinati, saranno aggiornati annualmente, a partire dall'01.01.2021, sulla base dell'indice ISTAT.

L'Aler fatturerà annualmente al Comune i compensi maturati, oltre ad IVA di legge.

L'Aler si impegna a trasmettere entro il 30 aprile di ogni anno il rendiconto di chiusura contabile dell'anno.

Il risultato di gestione è determinato annualmente:

- sottraendo dai canoni di locazione fatturati:
 - o Imposte e tributi anticipati dall'Azienda connessi con l'attività gestionale e/o relativi alla proprietà e non posti a carico degli inquilini;
 - o Altre eventuali anticipazioni di spesa, contributo, restituzione o uscita in genere effettuate dall'Azienda per conto del Comune e non poste a carico dell'Azienda dalla presente convenzione;
 - o Compensi dovuti ad ALER;
 - o Morosità maturata dagli inquilini;
 - o Crediti inesigibili o incassi effettuati direttamente dal Comune, crediti restituiti al Comune verso inquilini cessati.
- sommando ai canoni di locazione fatturati:
 - o acconti spese fatturati
 - o quota amministrativa fatturata

ART. 13

Termini dei versamenti

L'Aler si impegna a versare al Comune gli importi dovuti entro i seguenti termini temporali:

- il 15% del monte canoni di competenza dell'anno, entro il 30 giugno dell'anno relativo;
- il saldo dovuto, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

ART. 14

Reciproci impegni

Aler s'impegna a mettere a disposizione del Comune:

- solleciti inevasi, al fine della valutazione da parte della proprietà delle situazioni di disagio economico-sociale e dei casi da perseguire;
- lista dei soggetti inadempienti nella presentazione della situazione anagrafica e reddituale ai fini della determinazione della corretta fascia di applicazione del canone.

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.

L'Aler svolgerà i compiti sopra indicati con personale proprio, ovvero ricorrendo a soggetti terzi nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'Aler espletterà i propri compiti in stretto contatto con gli uffici comunali interessati.

Il Comune, al fine di ottimizzare i risultati della gestione, si impegna a:

- riscontrare tempestivamente le comunicazioni dell'Azienda di richiesta di dati o di autorizzazioni ai fini dello svolgimento del compito di ente gestore;
- partecipare con proprio personale alla gestione di situazioni problematiche, anche per quanto riguarda situazioni di morosità, secondo intese da assumere di volta in volta;
- fornire idoneo supporto, mediante la disponibilità, ove possibile, di agenti di polizia locale, per interventi di controllo e gestione di situazioni particolari;
- svolgere attività di vigilanza per migliorare la sicurezza nei quartieri di edilizia residenziale.

ART. 15

Trattamento dei dati personali

Nel trattamento dei dati personali necessari per lo svolgimento del servizio oggetto della presente Convenzione, ALER si impegna ad osservare le disposizioni di cui al Regolamento europeo sulla protezione dei dati (UE) 2016/679, cosiddetto "GDPR", e al D. Lgs. 196/2003 e s.m.

I dati saranno raccolti e trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente Convenzione, in nome e per conto del Comune, che rimane unico titolare del trattamento dei dati; ALER sarà considerata ad ogni effetto "Responsabile del trattamento".

ART. 16

Norme transitorie

Con l'entrata in funzione della presente convenzione perdono efficacia le precedenti intese.

Al fine di favorire il passaggio alla nuova modalità di gestione delle posizioni di morosità prevista dall'art. 5 p.to 9), Aler provvederà all'aggiornamento delle anagrafiche inquilini per tutti i contratti chiusi prima della stipula della presente convenzione.

A seguito della verifica di cui sopra, Aler trasmetterà agli assegnatari reperibili una lettera di messa in mora. Infine, Aler concluderà la propria attività di recupero crediti con la rendicontazione al Comune delle posizioni di morosità relative agli utenti irreperibili e relative agli utenti reperibili e non rispondenti al sollecito; il Comune avrà quindi modo di effettuare le verifiche e assumere le decisioni in merito al prosieguo dell'attività di recupero dei crediti e/o alla declaratoria di inesigibilità.

ART. 17

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 dalla esecuzione della presente convenzione, sarà demandata al foro di Mantova.

ART. 18

Spese della convenzione

Nel caso di registrazione del presente atto, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa ai sensi dell'art. 7 e della relativa tabella punto 1 del DPR 131 del 26.04.1986 con onere a carico della parte che richiede la registrazione. Ogni altra imposta o tassa relativa alla presente convenzione sarà applicata in base alla legislazione vigente.