



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 130 del 04/12/2015

Oggetto :	APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SOVICO E L'AZIENDA LOMBarda PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA- BUSTO ARSIZIO PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI ALL'ERP NONCHE' ALTRE ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE E COORDINAMENTO FINALIZZATE AL SOSTEGNO DEGLI ASSEGNNATARI DI ALLOGGI ERP.
------------------	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **DUEMILAQUINDICI** il giorno **QUATTRO** del mese di **DICEMBRE** alle ore **17:30** , presso questa Sede Municipale, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento di:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
COLOMBO ALFREDO NATALE	SINDACO	X
SAINI LILIANA	ASSESSORE	X
ALBERTI EDOARDO SAUL	ASSESSORE	X
CURTI LAURA	ASSESSORE	X
GALLI FRANCO	ASSESSORE	X

Risultano presenti n. 5 e assenti n. 0

Assume la Presidenza **Il Sindaco** Alfredo Colombo assistito dall' Avv. Mario Blandino **Il Segretario Generale**.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.
La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha adottato il provvedimento entro riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con:

- deliberazione di C.C. n° 66 del 27/11/2009:
 - veniva affidata ad A.L.E.R. – Azienda per l’Edilizia Residenziale di Monza e Brianza la gestione degli alloggi in proprietà ed in locazione del Comune di Sovico;
 - veniva approvata la Convenzione trasmessa dall’A.L.E.R.;
 - si prendeva atto della disponibilità dell’A.L.E.R. ad integrare poi la stessa sia in funzione della tipologia degli immobili (appartamenti in condominio) che delle esigenze degli utenti;
 - si dava atto che eventuali modifiche ed integrazioni di dettaglio tecnico-operativo sarebbero state approvate con proprio successivo atto;
- con comunicazione, prot. Com.le n. 124 del 9.01.2015, veniva comunicata la fusione per incorporazione nell’Azienda per l’Edilizia Residenziale di Varese dell’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Monza e Brianza, dell’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Busto Arsizio e dell’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Como;
- con deliberazione G.C. n. 89 del 31.07.2015 veniva approvata, per le motivazioni ivi indicate, la proroga della convenzione di che trattasi a tutto il 31.12.2015 agli stessi patti e condizioni in essere;

Dato atto che l’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio è l’ente pubblico istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale ed è dotata di una struttura tecnica specializzata nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

Considerato che è intenzione dell’Amministrazione Comunale continuare ad affidare la gestione degli alloggi E.R.P. all’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio per il periodo 1.01.2016-31.12.2020;

Visto lo schema di convenzione predisposto dall’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visti i pareri previsti dall’art. 49 – comma 1 – del D.Lgs. n. 267/2000 che si allegano come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Con i voti unanimi dei presenti, acquisiti mediante votazione a scrutinio palese, per alzata di mano;

D E L I B E R A

1. Di affidare per le motivazioni espresse in premessa, all’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio la gestione delle unità immobiliari di proprietà del Comune di Sovico;
2. Di approvare l’allegata convenzione tra il Comune di Sovico e l’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio per la gestione di alloggi e locali di proprietà comunale, destinati all’ERP nonché altre attività di collaborazione e coordinamento finalizzate al sostegno degli assegnatari di alloggi ERP, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di dare atto che la convenzione di cui al punto 2. avrà durata dall’1.01.2016 al 31.12.2020;
4. Di demandare al Responsabile del Settore Socio Culturale la stipula della convenzione di cui al punto 2. ed ogni altro adempimento conseguente alla presente convenzione;

5. Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 – del D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.”

Allegati: convenzione;
pareri.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SOVICO E L'AZIENDA LOMBarda PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI ALL'ERP NONCHE' ALTRE ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE E COORDINAMENTO FINALIZZATE AL SOSTEGNO DEGLI ASSEGnatARI DI ALLOGGI DI ERP .

La presente convenzione è costituita da tre parti.

La prima parte è relativa alla regolamentazione delle obbligazioni scaturenti dalla gestione, da parte dell'Azienda Lombarda per L'edilizia Residenziale di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, degli alloggi e dei locali di proprietà comunale ubicati sul territorio del Comune di Sovico.

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 dell'Azienda Lombarda per L'edilizia Residenziale di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio 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 di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio (in seguito "ALER")

PREMESSO

- che il Comune di SOVICO è attualmente proprietario di n.º 24 alloggi destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP) e di n.º 1 autorimessa , 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, 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 di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio 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, perseguita 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 Sovico in seguito denominato anche Comune o Ente Proprietario (CF/P:IVA 00866640154) qui rappresentato dalla dott.ssa Patrizia Laura Rossi, nella sua qualità di Responsabile del Settore Socio Culturale in forza del Decreto Sindacale n. ____ del _____, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Sovico P.zza Arturo Riva 10 ;

E

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, in seguito denominata per brevità ALER (CF/P.IVA 00214310120) qui rappresentata dal suo legale rappresentante nella persona di Presidente/Amministratore Unico Sig. Mario Angelo Sala, domiciliato per la carica presso la sede di Varese Via Monte Rosa n. 21;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PARTE I

GESTIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 1

(Oggetto della convenzione e del mandato)

Il comune di Sovico conferisce mandato senza rappresentanza, ai sensi dell'art. 1705 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.

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 degli alloggi (Titolo IV – R.R. 1/2004 e s.m.i.) 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, cambi alloggi;
- 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.

In caso di nuova assegnazione, di norma il contratto andrà sottoscritto entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della determinazione di assegnazione del Comune. Qualora per cause di forza maggiore non fosse possibile rispettare tale tempistica, Aler dovrà tempestivamente avvisare il Comune motivando il ritardo.

Aler dovrà provvedere alla riassegnazione degli alloggi resisi disponibili dopo il "riordino" degli stessi, di norma e fatte salve cause di forza maggiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di inizio dei lavori di riordino, sempreché il Comune abbia ottemperato a tutte le incombenze di sua competenza.

La comunicazione di disponibilità dell'alloggio verrà trasmessa al Comune contestualmente all'assegnazione dei lavori di riordino alle ditte appaltatrici.

La verifica delle opere necessarie dovrà essere eseguita entro 15 (quindici) giorni dalla data di riconsegna delle chiavi ed entro i successivi 15 (quindici) giorni Aler dovrà comunicare al Comune l'importo dei lavori, qualora di rilevante entità.

Il Comune dovrà approvare e confermare il preventivo trasmesso da Aler ed i termini di cui al presente articolo decorreranno dalla data in cui la conferma del preventivo perverrà al protocollo dell'Azienda.

Aler dovrà altresì comunicare al Comune la data di inizio dei lavori di riordino.

La comunicazione dovrà riportare anche la data presunta di fine lavori di riordino.

Il termine di esecuzione dei lavori, in linea di massima e salvo eccezioni, non dovrà superare i 90 (novanta) giorni.

b. gestione dell'anagrafe dell'utenza

Aler eseguirà:

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. utenza per la presentazione dei dati ISEE-ERP e conseguente calcolo dei canoni;

b. 7 – verifica permanenza requisiti e decadenze;

b.8 – in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, indagini ed ispezioni su occupazioni abusive;

b. 9 – controlli in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, sulle dichiarazioni ISEE ERP a campione ai sensi della DGR 11/12/2009 n. VIII/10774. In tal caso il Comune, a semplice richiesta di Aler, dovrà fornire per l'intestatario e/o per il nucleo familiare dello stesso, le informazioni utili e necessarie per verificare: la composizione del nucleo familiare; la residenza; la residenza storica;

eventuali contributi/sussidi erogati dal Comune a favore dell'assegnatario e/o del nucleo familiare, lo stato civile, eventuali separazioni/divorzio di competenza comunale, altro.

b. 10 – verifica di permanenza dei requisiti di cui al TU L.R. 27/2009 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 e per conoscenza al Comune, 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 I.r. 27/2009 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 secondo i criteri utilizzati da ALER per la determinazione dei corrispondenti valori per immobili del proprio patrimonio. Il calcolo del canone box verrà concordato in accordo con il Comune stesso;

c.3 – bollettazione mensile, con invio trimestrale, 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 (comprendenti a titolo esemplificativo e non esaustivo, una o più delle seguenti voci: luce parti comuni; acqua; riscaldamento; ascensore; manutenzione verde comune; ecc.);

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 del 16/12/2004 n. VIII/19904 art. 3, co. 1, lett. b), nella stessa misura richiesta agli inquilini dei propri alloggi (spese spedizione MAV e spese di incasso).

d. attività di recupero crediti:

ALER provvederà per conto del Comune al recupero della morosità secondo le modalità stabilite da ALER stessa 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.

Aler in caso di sfratto, comunicherà al comune, con e-mail "pec", il preavviso di sloggio.

Entro e non oltre 5 (cinque) gg dal ricevimento di detta mail, il Comune potrà fornire idonea motivazione per un eventuale rinvio dell'esecuzione.

Nel caso in cui il Comune non fornisse alcuna indicazione nel termine sopra indicato, Aler sarà tacitamente autorizzata all'esecuzione forzosa dello sfratto 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 diretta di richieste di cambio alloggi urgenti, ai sensi dell'art. 22, comma 10, del R.R. 01/2004 e s.m.i. previo parere in proposito espresso dall'Amministrazione Comunale;
- e.3 – gestione mobilità assegnatari (stipula contratti dopo atto cambio alloggio da bando ovvero in seguito a cambi consensuali);
- e.4 – gestione di attività di rilascio immobili per mancanza dei requisiti previsti dalla legge;
- e.5 – attività di rilascio immobili per occupazioni abusive;
- e.6 – gestione attività di rilascio dell'immobile per esecuzione di sfratto per morosità;
- e.7 – gestione e segnalazione guasti;
- e.8 – attuazione e controllo del rispetto del regolamento d'uso;
- e.9 – gestione sinistri.

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

Il Comune per le nuove assegnazioni, 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. Nello specifico Aler dovrà fornire agli utenti:

- f.1 – servizio di informazione circa le modalità di presentazione delle domande e della relativa documentazione, anche con il supporto del Comune;
- f.2 – assistenza alla compilazione delle domande e delle dichiarazioni sostitutive previste e ricezione delle domande su appuntamento presso sportello ALER in spazi comunali concessi ad uso gratuito, 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 istruirà e le inserirà nella procedura regionale; l'originale dell'elaborato e dei documenti verrà trasmesso, entro due mesi, 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.

IL compenso per la gestione del bando è fissato in €. 500,00 oltre ad €. 45,00 per singola pratica, che il comune potrà riaddebitare ai richiedenti.

In tal caso Aler provvederà alla verifica del bollettino comprovante il versamento del relativo importo al momento della presentazione della domanda.

g. attività di gestione condominiale:

- g.1 – gestione dei rapporti con gli amministratori di condominio;
- g.2 – versamento degli acconti richiesti dall'amministratore;
- g.3 – riscossione delle spese dei conduttori o dalla proprietà secondo le risultanze del rendiconto redatte dall'amministratore;
- g.4 – gestione servizi.

h. gestione inventari immobiliari:

- h.1 – censimento degli immobili e delle relative unità immobiliari;
- h.2 – predisposizione schede fabbricato;
- 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;
- h.5 – trasmissione di dati relativi al patrimonio gestito a soggetti terzi/Enti pubblici in adempimento a disposizioni normative (Es. SIRAPER).

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 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 ad ALER e recapitate presso la stessa, il tutto nei limiti di spesa fissati negli articoli seguenti.

I 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.); Aler applicherà le medesime modalità stabilito per le u.i. di sua proprietà, con addebito delle relative spese agli inquilini, se trattasi di servizi reversibili, o all'ente proprietario se inerenti a spese a carico della proprietà.

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.

Aler ed il Comune di Sovico concorderanno tra loro Protocolli d'Intesa e modalità operative relative a particolari procedure ed attività della gestione degli alloggi ERP al fine di definire maggiormente quanto indicato nella convenzione, fatto salvo il rispetto della convenzione e della legislazione vigente.

Art. 3

(Manutenzione ordinaria)

ALER curerà 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 33% dei ricavi, al netto della percentuale di morosità stimata sugli stessi con riferimento all'esercizio precedente, 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 certificata comune.sovico@pec.regione.lombardia.it 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 ostantivo, 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.

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

Art. 4

(Manutenzione straordinaria da eventi eccezionali)

ALER provvederà alla esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione derivanti da eventi eccezionali – intervento immediato - 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.

Fatta salva la necessità improrogabile di un intervento immediato entro il primo giorno lavorativo successivo, sarà fissato un sopralluogo al quale dovrà presenziare un rappresentante dell'Amministrazione comunale o suo delegato ed un tecnico dell'Aler, per accettare la consistenza di ulteriori interventi ed autorizzare i provvedimenti del caso ed i tempi. Si precisa fin d'ora che sarà a discrezione del Comune valutare se far eseguire gli interventi direttamente da Aler o con risorse proprie.

Le spese relative all'intervento immediato saranno a carico del Comune e saranno rendicontate entro 5 giorni dal termine dei lavori.

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, se richieste ad Aler da parte del Comune, la stessa percepirà un compenso aggiuntivo del 20% del costo a base d'asta (IVA esclusa) delle sole opere progettate ancorché non eseguite se queste sono di importo inferiore ad €. 150.000 e pari al 15% del costo a base d'asta (IVA esclusa) delle opere progettate ancorché non eseguite se di importo superiore ad €. 150.000. Tali percentuali potranno subire una riduzione dell'8% qualora le opere ancorché progettate non vengano appaltate. Aler comunque si riserva la possibilità di accettare o meno l'incarico in funzione dei propri carichi di lavoro.

Aler, ove possibile e previa richiesta del Comune, potrà partecipare a bandi per l'ottenimento di finanziamenti.

Per quanto concerne gli interventi manutentivi straordinari su alloggi in condominio non gestiti da Aler ma con Amministratore (vedasi via Turati), Aler provvederà a sottoporre al Comune per l'approvazione e per l'individuazione del relativo finanziamento le proposte inoltrate dall'Amministratore dello stabile prima della seduta dell'Assemblea condominiale, subordinando il voto favorevole al preventivo nulla osta del Comune.

Art. 6

(Gestione della morosità e contributi di solidarietà)

ALER, su richiesta, invierà al Comune, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo comune.sovico@pec.regione.lombardia.it, 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 concordata presso la sede di ALER, contestualmente a quella di cui alla parte II art. 12.

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 certificata alermb@pec.aler.mb.it 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, con esclusione della gestione 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 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 è pari ad € 300,00 oltre IVA di legge per ogni alloggio gestito ed € 30,00 oltre IVA di legge per ciascun box e/o posto macchina coperto, i cui dati sono indicati nell'elenco allegato alla presente sotto la lettera "A".

Art. 8

(Assicurazione)

Il Comune, previa preventiva valutazione ed approvazione, potrà aderire all'assicurazione degli stabili a decorrere dal 01.01.2017, in tal caso la quota assicurativa 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 ASSEGNETARI DI ALLOGGI ERP UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SOVICO

Art. 11
(Obblighi di cooperazione)

Al fine di agevolare l'esecuzione del mandato da parte di ALER, 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.

Art. 12

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

ALER, su richiesta, invierà al Comune, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo comune.sovico@pec.regione.lombardia.it, 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 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 certificata alermb@pec.aler.mb.it

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. 13

(Durata)

La presente convenzione ha durata quinquennale e decorre dal 01/01/2016 al 31/12/2020, 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 ricorrono gravi motivi.

E' escluso il tacito rinnovo, sono fatti salvi i diversi tempi e la modifica di talune condizioni contenute nel presente testo, imposti da eventuali sopravvenute disposizioni legislative, sia statali che regionali.

Art. 14

(Controversie)

Per ogni controversia sarà competente il foro di Monza.

Art. 15

(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 delle parti in egual misura.

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. 16

(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 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, 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. 17

Norme transitorie

A parziale deroga di quanto disposto all'art. 1 si precisa che, qualora gli alloggi in gestione siano già gestiti da Aler 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.

Monza _____

COMUNE DI SOVICO

ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO

ALLEGATO A

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

cod imm	via	civico	n all	n. box	n cantine
	P.zza Edmondo Frette	2	9	-	-
	Via Generale Cialdini	4	8	-	1
	Via Molino Bassi	41	3	-	-
	Via Lambro	44	3	-	-
	Via Turati	5	1	1	-
	Totale complessivo		24	1	1



COMUNE DI SOVICO
Provincia di Monza e Brianza

Allegato alla Proposta di deliberazione di Giunta N° 29

SETTORE SOCIO-CULTURALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SOVICO E L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA- BUSTO ARSIZIO PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI ALL'ERP NONCHE' ALTRE ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE E COORDINAMENTO FINALIZZATE AL SOSTEGNO DEGLI ASSEGNOTARI DI ALLOGGI ERP.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
(art. 49, c. 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267)

Si esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – e dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Sovico, lì 04/12/2015

Il Responsabile del Settore
Patrizia Laura Rossi



**COMUNE DI SOVICO
Provincia di Monza e Brianza**

Allegato alla Proposta di deliberazione di Giunta N° 29

Settore Finanziario

OGGETTO : APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SOVICO E L'AZIENDA LOMBarda PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA- BUSTO ARSIZIO PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI ALL'ERP NONCHE' ALTRE ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE E COORDINAMENTO FINALIZZATE AL SOSTEGNO DEGLI ASSEGNOTARI DI ALLOGGI ERP.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
(art. 49, del D.Lgs 18.08.2000 n. 267)

Si esprime **parere favorevole** di regolarità contabile.

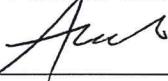
Sovico, lì 04/12/2015

Il Responsabile del Settore Finanziario

Rita Ruggiero

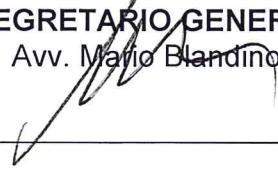

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Alfredo Colombo





IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Mario Blandino



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSIGLIARI

(art. 124 e 125 D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 – T.U.E.L. e art. 32 L. 18-6-2009 n. 69)

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente – Sezione Albo Pretorio On-line per 15 giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari, ai sensi degli artt. 124 e 125 D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 (T.U.E.L.) e art. 32 L. 18-6-2009 n. 69)

Addì 10 DIC. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Mario Blandino

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art. 134 – commi 3 e 4 - D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 – T.U.E.L.)

- Il presente atto è divenuto esecutivo in data _____ ai sensi dell'art. 134 – comma 3 -D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.
- Il presente atto è divenuto esecutivo in data 04 DIC. 2015 ai sensi dell'art. 134 – comma 4 -D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.

Addì 10 DIC. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Mario Blandino