

INDICE

>>>PREMESSE

ART.1 PREMESSE

ART.2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

ART.3 REGIME DEL RAPPORTO DI COLLABORAZIONE

ART.4 ORGANISMO DI CONCERTAZIONE E DI VIGILANZA

ART.5 ATTIVITA' DI ACER

ART.6 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE
PARTI COMUNI

ART.7 RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

ART.8 PROGRAMMI DI INVESTIMENTO AGGIUNTIVI

ART.9 OBBLIGHI DI ACER

ART.10 IMPEGNI DEL COMUNE

ART.11 DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

ART.12 DESTINAZIONE E RENDICONTAZIONE CANONI

ART.13 RISCOSSIONE CANONI E QUOTE PER SERVIZI

ART.14 ISPEZIONI, CONTROLLO E SANZIONI

ART.15 MEDIAZIONE SOCIALE E DEI CONFLITTI

ART.16 COSTI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI ERP

ART.17 SISTEMA INFORMATIVO

ART.18 ATTIVITÀ AGGIUNTIVE

ART.19 DURATA E RISOLUZIONE

ART.20 SPESE

ART.21 DISPOSIZIONI FINALI

ART. 22 PRIVACY

CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO ALL’AZIENDA CASA
EMILIA-ROMAGNA (ACER) DELLA PROVINCIA DI FERRARA
DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIA-
LE PUBBLICA (ERP) DEL COMUNE DI CODIGORO E DELLE RE-
LATIVE FUNZIONI E COMPITI DI SPETTANZA COMUNALE AI
SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8 AGOSTO 2001, N. 24

L’anno _____ il giorno ____ del mese di _____ con il presente
atto, da valere tra gli Enti ad ogni effetto di legge,

TRA

il **COMUNE DI CODIGORO** con domicilio fiscale in XXX (Codice Fi-
scale _____), di seguito più semplicemente denominato
Comune, a firma del Signor nato a
..... il nella sua
qualità di, il quale agisce in rappre-
sentanza del Comune, giusti i poteri attribuitigli da
....., domiciliato per la carica presso
la residenza municipale del Comune

E

l’AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA, di se-
guito più semplicemente denominata ACER, con sede in Ferrara –
Corso Vittorio Veneto n. 7 (Codice Fiscale e P.I. n. 00051510386), a fir-
ma del Dr. _____, nato a _____ il _____ nella sua
qualità di Direttore generale dell’ACER, giusti i poteri attribuitigli

dall'art. 18 dello Statuto, nonché dalla procura rilasciata dal

_____ in data _____ -rep.n. _____, domiciliato per la ca-

rica presso la sede dell'ACER

PREMESSE

1) La legge regionale 8 agosto 2001 n.24 e ss.mm.ii. recante la "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", regola-
menta in modo particolare:

-la definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione degli
alloggi di edilizia residenziale pubblica (di seguito denominati ERP)
ed il riordino istituzionale ed organizzativo dell'edilizia residenziale
pubblica (art.1, comma 2, lett. b e lett. c);

-l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di
ERP e l'ampliamento del ruolo istituzionale dei Comuni medesimi nel
campo delle politiche abitative e sociali mediante l'affidamento agli
stessi del relativo potere regolamentare ed il conferimento delle risor-
se necessarie (art. 3, comma 1, lett. b);

-la trasformazione dei già esistenti I.A.C.P. in enti pubblici economici,
denominati ACER, (Aziende Casa Emilia Romagna) per la gestione
dei patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici ed ammini-
strativi per il settore abitativo al fine di assicurare l'efficienza, l'effica-
cia e l'economicità della loro attività (art. 3, comma 1, lett. c) assegnan-
do agli stessi il ruolo istituzionale e strategico di enti strumentali del
sistema dell'intervento pubblico regionale nel settore abitativo, in gra-
do di assicurare una gestione unitaria del patrimonio comunale di
ERP e delle funzioni proprie degli stessi enti locali (art. 3, comma 1,

lett. d), come precisato dagli artt. 6 e 41 della stessa L.R. n. 24/2001; in altri termini in enti pubblici “tributari di compiti di rilevanza e interesse pubblico e di funzioni di benessere economico sociale” (Cons Stato, Sez. IV, n. 2498/2021, tanto da essere pacificamente annoverato tra gli “organismi di diritto pubblico” come precisato da Corte Cass. n. 23475/2019);

-la legittimazione dei Comuni ad avvalersi delle ACER proprio in ragione della loro natura di enti pubblici strumentali operanti a supporto della Regione e delle amministrazioni locali nella gestione del patrimonio abitativo pubblico nonché dei servizi connessi e complementari alla residenza, tutti di primaria rilevanza sociale, ivi compreso lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti agli alloggi di ERP, oltre che per la predisposizione ed attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi; ciò, in particolare, facoltizzando i Comuni e le relative forme associative ad avvalersi – sulla base di apposita convenzione - delle attività delle ACER per lo svolgimento di funzioni amministrative e delle attività amministrative attinenti alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici (art. 6), come pure facoltizzando i Comuni, le Province e gli altri enti pubblici, comprese le Asp, ad avvalersi delle attività istituzionali delle ACER riguardanti:

“a) la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di ERP, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;

b) la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;

c) la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 6;

d) la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione” (art. 41, commi 1 e 2), sempre tramite apposita convenzione volta a definire le attività prestate, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i rimborsi derivanti dall’attività.

2) Il quadro normativo regionale prevede la possibilità che i Comuni affidino alle ACER la gestione unitaria e sostenibile del patrimonio di ERP, così avvalendosi della cooperazione di altri soggetti pubblici (succeduti agli ex IACP) cui la legge ha demandato il compito istituzionale di assicurare, tramite le attività affidate, la funzione sociale che tale patrimonio svolge. Si tratta infatti di condivisione di compiti, obiettivi e responsabilità per garantire l'adempimento di funzioni pubbliche individuate dallo stesso legislatore regionale per il perseguimento delle finalità pubbliche che caratterizzano il sistema regionale delle politiche abitative (come sottolineato da Cons. Stato, sez. V, 13.09.2016, n. 3861).

3) La relazione organizzatoria, di strumentalità e di cooperazione, intercorrente tra le ACER e i Comuni dell’ambito provinciale di riferimento si rinviene anche nello Statuto di ACER Ferrara che qualifica la stessa Azienda come “lo strumento del quale i Comuni e la Provincia

si possono avvalere, ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 8 agosto 2001, per la gestione unitaria del patrimonio di ERP e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative" (art. 1, comma 2) e che rimette la definizione puntuale delle attività - rientranti nei propri compiti istituzionali fissati dalla legge – da prestare "a favore di Comuni, Province ed altri Enti pubblici, compreso lo Stato" alla "stipula di apposita convenzione che stabilisce i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dall'attività" (art. 2, comma 2).

4) L'avvalimento da parte del Comune delle attività rientranti nei compiti istituzionali di ACER rappresenta quindi una forma di collaborazione, organizzativa e funzionale, e di sinergica convergenza tra enti nello svolgimento di compiti e attività di indubbio e comune interesse, stante la concorrente missione di servizio pubblico sociale di interesse generale a indubbia rilevanza sociale che sia gli enti locali sia le stesse ACER sono tenuti ad adempiere nel contesto delle politiche e della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale; in quanto tale, trattasi di rapporto tra enti non solo conforme alle previsioni della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. ma riconducibile alla categoria generale degli accordi tra enti di cui all'art. 15 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. e delle forme di cooperazione tra amministrazioni compatibili con i principi del Trattato UE e con le direttive comunitarie (come da ultimo confermato anche dall'art. 7 del D.Lgs. n. 36/2023).

5) Con Deliberazione del Consiglio della Regione Emilia-Romagna n.

391 in data 30.07.2002 sono stati definiti i capitolati prestazionali, che costituiscono gli elementi minimi di base obbligatori, per la gestione del patrimonio di ERP, i criteri per la determinazione dei relativi costi di gestione, nonché il loro massimale, stabilendo altresì che eventuali attività aggiuntive ed i relativi costi , siano determinati a livello provinciale dalla Conferenza degli Enti di cui all'art. 43 della L.R. n. 24/2001. Con successiva Deliberazione di Giunta Regionale n.1590 in data 25.09.2023 sono stati aggiornati i massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP.

6)Tra il Comune e ACER Ferrara è in vigore dal 2015 apposita convenzione per la gestione del patrimonio ERP comunale (Delibera Consiglio Comunale n. 71 del 19/12/2014) con scadenza al 31.12.2024 (come da proroga disposta con Delibera del Consiglio Comunale n.85 del 20/12/2019); ACER Ferrara rappresenta, infatti, l'ente pubblico strumentale degli Enti locali della Provincia di Ferrara partecipanti al relativo capitale, istituzionalmente dedicato alla gestione del patrimonio abitativo pubblico e all'espletamento delle attività a rilevanza sociale del settore abitativo. Il ruolo di strumentalità istituzionale ricoperto da ACER nel sistema regionale delle politiche abitative ed in particolare nei confronti dei compiti propri degli Enti locali di riferimento, ha trovato ulteriore e diretto riscontro nella assegnazione alla stessa ACER dei compiti di "soggetto attuatore" degli interventi ammessi a finanziamento PNRR/PNC nell'ambito dei relativi programmi (DGR 1851/ 8 novembre 2021 e Det. N.24741 del 30.12.2021, d.d n.11607 del 16.06.2022);

7) Trattandosi nella specie di servizio pubblico sociale di interesse generale, la gestione da parte di ACER del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e dei relativi compiti e funzioni di spettanza comunale comporta la detenzione da parte di ACER Ferrara degli immobili di proprietà comunale ed il diretto coinvolgimento della stessa Azienda nell'espletamento delle correlate funzioni ed attività amministrative e tecniche;

8) In ragione della richiamata qualificazione delle ACER quale ente pubblico, cui la Legge regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. ha rimesso il compito istituzionale di gestione del patrimonio immobiliare abitativo, nonché delle attività volte al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie; in ragione altresì della facoltà riconosciuta ai Comuni di avvalersi delle stesse ACER per l'espletamento delle proprie funzioni e attività, tecniche e amministrative, in materia di politiche abitative, il Comune e ACER Ferrara, dopo aver definito congiuntamente le rispettive esigenze sinergiche e le relative soluzioni operative, intendono disciplinare e regolamentare i propri rapporti nella gestione del patrimonio di ERP e dei relativi compiti amministrativi e tecnici, con decorrenza dal 1° gennaio 2025, tenendo conto di quanto di seguito specificato:

- ACER e Comune si impegnano a condividere tutte le reciproche informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale, manutentiva di tutti gli alloggi ed immobili gestiti al fine di attivare una forma di cooperazione che consenta di svolgere compiutamente, in modo coordinato, le reciproche funzioni così come definite dalla vi-

gente normativa e dalla presente convenzione, a tale fine prevedendo la costituzione di un Organismo di concertazione, cui compete un ruolo di cabina di regia rispetto alla programmazione e pianificazione degli interventi e delle scelte di indirizzo gestionale, oltre che di controllo e monitoraggio sulla gestione stessa;

- ACER è dotata di un sistema di qualità conforme alla norma UNI EN ISO 9001:2015 ed in conformità a tale sistema opera sulla base di procedure documentate;

- ACER certifica i propri bilanci d'esercizio secondo quanto prevede il comma 5, dell'art. 41, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.;

- ACER ha adottato un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi dell'art. 6, del D.Lgs. n. 231/2001, integrato con le modifiche rese necessarie dall'entrata in vigore della Legge 190/2012, ed ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza;

- ACER ormai da 10 anni ha provveduto ad adottare un Bilancio di Sostenibilità quale strumento di trasparenza che consente a tutti coloro che interagiscono con l'Azienda di conoscerne attività, investimenti, modalità gestionali del patrimonio ricevuto in gestione;

- ACER ha adottato un Codice Etico, contenente i principi ed i valori guida che ciascun collaboratore, ad ogni livello, è tenuto ad osservare ed a far osservare nei rapporti con gli stakeholder dell'Azienda;

- ACER ha altresì adottato una Carta dei Servizi per disciplinare formalmente il processo di comunicazione, informazione e trasparenza della propria azione amministrativa nei confronti degli assegnatari, nonché per definire gli standard di qualità ed i tempi garantiti di ero-

gazione dei propri servizi;

- ACER, nell'espletamento delle proprie attività, è in ogni caso tenuta a conformarsi alle disposizioni della L.R. n.24/2001 e ss.mm.ii., ai vigenti regolamenti comunali emanati in attuazione della citata disciplina regionale, nonché alle Deliberazioni della Regione riguardanti l'edilizia residenziale pubblica e, più in generale, il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e sociale;

- ACER, nell'espletamento delle proprie attività che comportino rapporti giuridici con operatori economici terzi è tenuta a conformarsi, anche in funzione della propria natura giuridica, alla pertinente disciplina del Codice dei contratti pubblici (di cui al D.Lgs. n. 36/2023) ed al proprio Regolamento dei procedimenti semplificati di acquisizione di lavori, servizi e forniture adottato con deliberazione del CDA n. 75/2023;

- ACER ha sviluppato dal 2015 ad oggi progressive azioni di miglioramento della propria organizzazione, offrendo ai comuni ed agli utenti maggiori e più qualificate attività, non solo di tipo amministrativo e tecnico, ma anche attività proprie di un gestore sociale per contribuire alla costruzione di una società più coesa, inclusiva e solidale, nell'ottica quindi di assumere la nozione di "servizio abitativo pubblico" in termini non limitati alla mera fornitura di alloggi, bensì come insieme di misure e attività di sostegno e accompagnamento sociale.

9) Il Comune intende affidare ad ACER Ferrara, per un periodo di anni 10 (dieci), la gestione del proprio patrimonio ERP, al fine di permettere alla stessa ACER di programmare, attraverso il ricavato netto

dei canoni di locazione, investimenti adeguati alla conservazione ed al miglioramento degli immobili abitativi di ERP, in un contesto di maggiori certezze finanziarie, così da rispondere al meglio al fabbisogno abitativo pubblico del territorio.

10) Il Comune, con Deliberazione din....del....., ha approvato lo schema di convenzione, disponendo quindi di avvalersi di ACER nella gestione del proprio patrimonio di ERP e dei relativi compiti amministrativi, tecnici e contabili, con decorrenza dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2034. Con la succitata Deliberazione n... del..... il Comune ha altresì approvato i seguenti Allegati costituenti parte integrante e sostanziale della convenzione:

- A) Elenco del patrimonio ERP in gestione alla data del 31.12.2024;

- B) Elenco attività gestionali rese da ACER in conformità ai capitoli prestazionali minimi di cui alla delibera del Consiglio regionale n. 391/2002 e attività ad esse complementari;

- C) Elenco attività aggiuntive rispetto ai capitoli prestazionali minimi, ma pur sempre strumentali alla gestione del patrimonio di ERP e delle relative funzioni amministrative, per le quali il Comune può avvalersi di ACER;

- D) Schema di convenzione modulare, per l'avvalimento di ACER relativamente alle attività aggiuntive di cui al punto C) in ragione delle attività prescelte da deliberarsi da parte dell'Organo comunale competente;

- E) Delega ad ACER per accedere a banche dati senza oneri ag-

giuntivi;

- F) Protocollo d'intesa per la gestione dei nuclei assegnatari fragili;

- G) Tabella dei tempi di esecuzione dei servizi manutentivi

(anche in modalita' "Global Service");

- H) Elenco e tempistiche di messa a disposizione dei vari re-

port di attività rese da ACER e delle modalità operative di funziona-

mento dell'Organismo di concertazione di cui all'art.4 della conven-

zione;

- ALLEGATO H BIS) Modalità operative di funzionamento

dell'Organismo di concertazione e di vigilanza;

11) ACER Ferrara, con Delibera del Consiglio di amministrazione n.

... in data ..., ha approvato lo schema di convenzione e i relativi Alle-

gati, dando mandato al Direttore Generale di sottoscrivere il presente

atto, gli allegati e le convenzioni modulari, nonché di sovrintendere

alla piena esecuzione degli stessi.

Tutto ciò premesso il Comune di Codigoro ed ACER Ferrara con-

vengono quanto segue:

ART. 1

PREMESSE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Il Comune, in persona di, riconoscendo nella presente convenzione lo strumento più idoneo per rendere operativa la collaborazione con ACER Ferrara per la gestione unitaria del patrimonio di ERP e delle funzioni e attività amministrative comunali nel settore delle politiche abitative pubbliche- avvalendosi della stessa Azienda secondo quanto previsto dagli artt. 3, 6 e 41 della L.R. n. 24/2001- demanda ad ACER, che in persona del Direttore Generale – Dott. Diego Carrara – accetta, nei limiti e alle condizioni di cui alle successive pat- tuizioni, la gestione delle unità immobiliari esattamente individuate nell’elenco Allegato al presente atto sotto la lettera A) che ne costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale.

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

3. L’affidamento gestionale deve ritenersi inoltre operante ed esteso anche alle eventuali altre unità immobiliari ERP di proprietà comunale, che il Comune dovesse eventualmente attribuire in gestione all’Azienda successivamente alla sottoscrizione del presente atto, giu- dicandosi sufficiente per entrambe le parti disporre l’identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna da redigersi in con- traddittorio e debitamente sottoscritti dai firmatari del presente atto o da loro sostituti autorizzati.

4. La gestione degli immobili affidati in gestione ad ACER è regolata dalla presente convenzione, nonché da eventuali successivi atti inte- grativi o modificativi, discendenti da necessità od opportunità rilevate

e definite concordemente dalle parti. Detti atti saranno assunti dai competenti Organi comunali, sia nel caso di atti attuativi/integrativi, sia in caso di modifiche apportate in adeguamento ad una nuova normativa regionale in materia.

5. Qualora in corso di validità della presente convenzione il Comune intendesse alienare il patrimonio di ERP affidato in gestione, si impegna a convocare l'Organismo di cui all'art.4 per presentare il programma di alienazione e di reinvestimento, affinché ACER possa esprimere parere non vincolante e presentare conseguenti proposte, con particolare riferimento ai riflessi gestionali aziendali. Detto piano verrà sottoposto dal Comune al Tavolo Territoriale di concertazione delle politiche abitative per l'approvazione e verrà trasmesso alla Regione per l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza ai sensi del comma 2, dell'art. 37 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.

ART. 3

REGIME DEL RAPPORTO DI COLLABORAZIONE

1. L'ACER, in forza ed alle condizioni stabilite dalla presente convenzione , provvede, in nome proprio e per conto del Comune , alla gestione degli immobili individuati nell'Allegato A , svolgendo le funzioni amministrative, gestionali e manutentive previste dalla L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., dalle Deliberazioni regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché dai vigenti regolamenti comunali.

2. Le unità immobiliari comunali messe a disposizione di ACER Ferrara dovranno essere gestite dalla stessa Azienda assumendo che:

- | | | |
|--|--|--|
| | | |
| | a) la proprietà dei beni resta in capo al Comune che ne concede ad ACER il possesso ai fini della gestione senza che ciò comporti la costituzione di diritti reali di alcun tipo sugli immobili stessi; | |
| | b) gli immobili sono messi nella disponibilità di ACER Ferrara nello stato d'uso e di funzionamento in cui si trovano; | |
| | c) ACER non può trasferire, cedere, permettere l'uso o il godimento, sotto qualunque forma, dei beni a terzi non aventi diritto ai sensi delle disposizioni in materia di ERP; | |
| | d) ACER gestisce i rapporti con i terzi che si rendessero necessari e/o opportuni nell'espletamento della gestione, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 24/2001 e da disposizioni legislative e/o amministrative regionali nonché dai vigenti Regolamenti comunali in materia di edilizia residenziale pubblica; | |
| | e) ACER è autorizzata a rappresentare il Comune nell'ambito dei condomini, costituiti, costituendi o che verranno costituiti, anche a seguito della cessione degli alloggi in base alla normativa in materia, sia nei rapporti con gli amministratori di condominio che in assemblea; | |
| | f) ACER sottoscrive atti di costituzione di servitù attive e passive volontarie o coattive, sui beni gestiti, a condizione che le medesime siano funzionali alla gestione e previo consenso del Comune, da adottarsi da parte dell'Organo comunale competente; | |
| | g) in caso di scioglimento dell'Azienda o di sopravvenute disposizioni legislative riguardanti l'assetto organizzativo e/o funzionale delle Aziende Casa dell'Emilia- Romagna incidenti sostanzialmente sull'oggetto della presente convenzione, ovvero al termine della stes- | |

sa o in caso di sua risoluzione, gli stessi immobili rientreranno nella disponibilità del Comune nello stato d'uso e di funzionamento in cui si troveranno in quel momento; contestualmente ACER Ferrara ed il Comune dovranno regolare il saldo contabile economico-finanziario della gestione amministrativa e manutentiva, tenendo conto della morosità reale e dei rapporti in essere con terzi contraenti. Il Comune dovrà inoltre corrispondere ad ACER il debito residuo degli eventuali mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione degli immobili di ERP, qualora non sussistano le condizioni per la voltura al Comune. Si dovrà infine definire, ove necessario, il trasferimento della quota-parte del personale dell'ACER al Comune, ai sensi di quanto previsto dall'art.50 della L.R. n.24/2001 e ss.mm.ii.;

h) ACER Ferrara, quale unica responsabile dell'uso dei beni è tenuta a mantenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa da parte dei terzi riconducibile all'uso dei beni stessi.

3. Il Comune, avvalendosi anche dell'Organismo di concertazione di cui all'art. 4, esercita ogni forma di vigilanza e controllo sul rispetto delle condizioni fissate nel presente atto, di verifica ed esame degli atti, delle informazioni e dei dati dell'attività gestionale di ACER che, a sua volta, è tenuta a sottoporre la propria attività a tutti i controlli amministrativi, statistici e tecnici che il Comune intenda eseguire.

ART. 4

ORGANISMO DI CONCERTAZIONE E DI VIGILANZA

1. Al fine di assicurare una costante cooperazione , in grado di rispon-

dere ai comuni obiettivi di promozione delle politiche abitative comunali e di efficacia ed efficienza nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico e delle attività amministrative e tecniche, relative al settore abitativo, il Comune e ACER Ferrara demandano la concertazione della programmazione e pianificazione delle attività oggetto della presente convenzione, il loro coordinamento, monitoraggio, verifica, controllo e vigilanza ad apposito Organismo di concertazione e di vigilanza (di seguito anche "Organismo") , per la cui composizione e funzionamento si rimanda all'Allegato H bis) alla presente convenzione.

2. Il monitoraggio e il controllo sull'attuazione delle previsioni di convenzione sono effettuati dall'Organismo sia mediante una verifica complessiva - compiuta anche attraverso report periodici di cui all'Allegato H - sull'attività svolta da ACER e sul rispetto da parte del Comune degli impegni assunti, sia tramite verifiche puntuali attivate d'ufficio e/o su specifica richiesta del Comune e/o di ACER.

3. Il Comune può avvalersi dell'apporto dell'Organismo, anche per l'effettuazione - nell'esercizio dei propri compiti istituzionali in materia di politiche abitative - di ulteriori forme di controllo, verifica ed esame degli atti, delle informazioni e dei dati relativi all'attività gestionale.

ART. 5

ATTIVITA' DI ACER

1. A norma della presente convenzione, ACER è tenuta a svolgere tut-

te le attività elencate nell'Allegato B) alla presente convenzione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, redatto nel rispetto di quanto contenuto nel capitolato prestazionale "Allegato A" alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/7/2002 n. 391, i cui costi rientrano nel massimale disciplinato dalla stessa DCR e ss.mm.ii., calcolati come indicato al successivo art.16. Inoltre, stante il ruolo assegnato ad ACER dalla disciplina regionale delle politiche abitative, quale ente strumentale all'espletamento da parte degli Enti locali del relativo servizio sociale di interesse generale, compete ad ACER svolgere anche le attività di:

- mediazione sociale (i cui costi rientrano nei costi di gestione di cui all'art.16)
- gestione degli interventi di manutenzione riparativa (i cui costi rientrano nei costi di gestione di cui all'art.16);
- gestione attività di ripristino alloggi vuoti (i cui costi vengono calcolati come definito dall'art.7, comma 3);
- gestione attività di manutenzione straordinaria (i cui costi vengono calcolati come definito dall'articolo 6 comma 7);
- gestione attività di accertamento ed applicazione delle sanzioni amministrative per violazione del regolamento d'uso degli alloggi (i cui costi vengono calcolati come definito dall'art.14, comma 8).

2. Non rientrano tra i compiti conferiti ad Acer, con la presente convenzione, le seguenti attività (salvo specifica delega del Comune):

a) i lavori di recupero di cui alle lettere c), d), e) ed f) dell'art.3 del DPR n.380/2001;

b) i cambi di destinazione d'uso degli immobili gestiti;

c) l'alienazione, a qualsiasi titolo, degli immobili gestiti;

d) quanto specificamente affidato ai Comuni dalla Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. e dai relativi regolamenti di attuazione.

3. Nello svolgimento delle attività oggetto della presente convenzione, ACER si impegna a:

- sviluppare la ricerca di azioni innovative nel campo della manutenzione, formulando proposte che valorizzino in particolare il risparmio energetico ed il contenimento dei costi di conduzione;

- potenziare il processo comunicativo, anche informatizzato, con l'utenza, in funzione di una maggiore trasparenza, semplificazione e accessibilità delle informazioni;

- potenziare le azioni di prevenzione e di riduzione della morosità;

- migliorare la propria organizzazione in funzione di una accresciuta efficienza e efficacia dei processi di lavoro;

- uniformare il proprio operato ai principi fondamentali ed agli standard di qualità fissati nella della CARTA dei SERVIZI, aggiornata con delibera del CdA di ACER n. 35 del 28/05/2020.

ART. 6

ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE PARTI COMUNI

1. ACER provvede a garantire la manutenzione ed il ripristino del patrimonio comunale gestito utilizzando i proventi del monte canoni di locazione incassato, al netto dei costi di gestione di cui al successivo

art. 12. Tale attività consiste in:

- manutenzione riparativa ed ordinaria negli alloggi occupati, nelle relative pertinenze e nelle parti comuni dei fabbricati;
- ripristino alloggi vuoti, di cui al successivo art. 7;
- manutenzione straordinaria degli alloggi occupati e delle parti comuni dei fabbricati interamente in locazione;
- interventi urgenti per preservare l'incolumità delle persone, nonché per evitare danni a cose o persone.

2. Rientrano tra le attività di cui al comma 1, interventi che il Regolamento comunale sul contratto di locazione degli alloggi ERP, adottato ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., pone a carico dell'Ente proprietario, nonché di tutti quelli che norme di legge o di uso locale pongono a carico del medesimo.

3. L'ACER è l'unico referente nei confronti degli utenti per ogni problematica inerente all'esecuzione di tutti gli interventi di cui al presente articolo e per le autorizzazioni di competenza della proprietà.

4. Per tutte le manutenzioni relative agli immobili ERP (e loro relative pertinenze), ACER si impegna ad investire ogni anno, in base alle risorse disponibili, il ricavato dal monte canoni di locazione incassato calcolato al netto delle voci di cui al successivo art. 12.

5. Con riferimento al ripristino degli alloggi vuoti ed alla manutenzione straordinaria, la stima dei relativi fabbisogni manutentivi, è proposta da ACER annualmente al Comune in sede di Organismo di concertazione di cui all'art. 4, al fine della necessaria cooperazione che dovrà riguardare le priorità di intervento ed il relativo fabbisogno finanziaria-

rio, al fine di valutarne la coerenza con le politiche abitative dell'Ente Locale.

6. Qualora il piano manutentivo concertato non trovi copertura finanziaria nel monte canoni netto come definito dal successivo art. 12, il Comune provvederà ad integrare le risorse necessarie, ovvero indicherà all'Azienda le priorità di intervento tra i diversi fabbisogni manutentivi.

7. In analogia a quanto previsto per interventi di manutenzione straordinaria finanziati con risorse pubbliche per l'ERP, per la gestione dell'attività di manutenzione straordinaria finanziata con risorse da canoni di locazione o con risorse del Comune, è previsto a favore di ACER un corrispettivo tecnico determinato nel 10% (oltre IVA di legge) dell'ammontare delle risorse stesse. Tale corrispettivo sarà ricompreso nel Quadro Tecnico Economico dell'intervento e fatturato al Comune.

8. In caso di finanziamenti per l'edilizia abitativa pubblica concessi dalla Regione o dallo Stato per l'attuazione di programmi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle unità immobiliari oggetto del presente accordo, con il presente atto il Comune delega ACER, intendendosi compresi in tale delega (a titolo esemplificativo e non esaustivo), a:

- assumere e svolgere il ruolo di soggetto attuatore degli interventi, secondo la disciplina istitutiva del finanziamento;
- produrre al soggetto erogatore del finanziamento la documentazione relativa all'intero processo di attuazione dell'intervento;

- incassare /riscuotere direttamente i finanziamenti e contributi, in luogo del Comune quale soggetto beneficiario.

Il contenuto della delega potrà essere specificato ed integrato con appositi accordi attuativi relativi a singoli finanziamenti e interventi.

9. La manutenzione ordinaria e straordinaria nelle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista, sia di maggioranza che di minoranza, viene generalmente demandata agli amministratori condominiali. ACER provvede ad esprimere parere di regolarità e congruità tecnico-economica rispetto ai preventivi dei lavori deliberati dalle rispettive assemblee condominiali e ad autorizzare gli interventi nei condomini di maggioranza, nei limiti delle risorse disponibili e in base alla programmazione degli interventi concordata con il Comune. Le attività di manutenzione citate sono quelle finalizzate a conservare il valore e i livelli di funzionalità dell'immobile.

10. La stima delle risorse complessivamente disponibili e la pianificazione annuale degli interventi di manutenzione nelle diverse forme di intervento, è predisposta dall'Azienda in sede di Bilancio Preventivo e, per divenire operativa, deve essere approvata dalla Conferenza degli Enti.

11. La manutenzione riparativa ed ordinaria, gli interventi urgenti sono da considerarsi mutualistici tra i Comuni che partecipano all'ACER. I costi programmati a tale titolo nel Bilancio di Previsione sono coperti con una quota proporzionale dei canoni di locazione da parte di ogni Comune.

12. ACER è tenuta a provvedere all'esecuzione di tutti gli interventi

necessari alla salvaguardia della sicurezza degli utenti e/o di terzi e per garantire la funzionalità e l'igiene dell'alloggio e/o del fabbricato, qualora i conduttori non vi adempiano, addebitando in bolletta il relativo costo con l'indicazione dell'intervento eseguito e del criterio di ripartizione.

13. Per gli altri tipi di intervento, diversi da quelli necessari per la salvaguardia della sicurezza o per la funzionalità ed igiene dell'alloggio e/o del fabbricato, comunque a carico degli utenti secondo il Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri adottato ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., ACER potrà intervenire, su richiesta dell'utente, provvedendo al relativo addebito all'utente stesso in bolletta.

14. Nello svolgimento delle attività manutentive succitate, ACER garantisce le tempistiche indicate nell'Allegato G) alla presente convenzione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ART. 7

RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

1. Il ripristino degli alloggi vuoti, all'interno di una programmazione condivisa in seno all'Organismo di concertazione di cui all'art. 4, sarà effettuato da ACER senza necessità di preventiva autorizzazione da parte del Comune, nei limiti delle risorse disponibili, tenendo conto di eventuali richieste specifiche del Comune per soddisfare le assegnazioni dalle graduatorie vigenti o di emergenze abitative.

2. Per l'attività di ripristino ACER utilizzerà le risorse del monte cano-

ni di locazione, residue dopo aver eseguito le manutenzioni ordinarie/riparative e gli interventi urgenti di cui al precedente art. 6, e con priorità rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria, salvo accordi diversi con il Comune stesso.

3. Per la predisposizione dell'attività di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione, ACER provvederà a contabilizzare tra i costi di gestione di cui all'art. 12 della presente convenzione, le spese di personale, le spese generali ed i costi diretti afferenti alla medesima, che saranno attribuite al Comune in proporzione al numero di alloggi ERP in gestione all'Azienda Casa.

4. La reportistica sugli interventi di ripristino sarà messa a disposizione del Comune tramite le banche dati on line di cui al successivo art. 17 e la reportistica di cui all'Allegato H.

5. ACER, per il tramite dell'Organismo di concertazione di cui all'art. 4, può proporre motivatamente al Comune di non procedere al ripristino di taluni alloggi che richiedono consistenti lavori di ristrutturazione.

ART. 8

PROGRAMMI DI INVESTIMENTO AGGIUNTIVI

1. Il Comune, con l'assistenza tecnica di ACER, definisce annualmente il programma triennale di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, compresi i lavori negli edifici a proprietà mista, fissando altresì, di volta in volta, i criteri di in-

tervento e le modalità di copertura dei conseguenti oneri finanziari, non rientrando gli stessi tra gli adempimenti di cui all'Allegato "A" alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002 n. 391.

2. Il piano di investimento sarà verificato periodicamente anche ai fini dell'aggiornamento che si rendesse necessario per eventi straordinari e imprevedibili, avvalendosi dell'Organismo di concertazione di cui all'art. 4.

3. Le parti si impegnano a individuare i possibili canali di finanziamento dei programmi, il cui costo comunque rimane a carico del Comune proprietario.

4. Le attività di progettazione, affidamento e direzione dei lavori riguardanti interventi sul patrimonio in gestione, per le quali il Comune si avvale di ACER Ferrara, saranno regolati da specifico atto attuativo. ACER si impegna ad assistere il Comune nell'individuazione di canali di finanziamento pubblico ed a predisporre i necessari programmi e progetti. Ad ACER potrà essere riconosciuto il rimborso delle spese sostenute per detta attività, debitamente documentate.

5. Nel caso in cui sia necessario cofinanziare un intervento con l'utilizzo di canoni di locazione, il corrispettivo tecnico per ACER sarà pari a quello previsto per l'esecuzione della parte principale dell'intervento, e sarà ricompreso all'interno del Quadro Economico dell'intervento.

6. ACER può altresì gestire i programmi intercomunali per l'ERP concordati ex art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. nell'ambito del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative.

7. ACER provvede a rendicontare all'Amministrazione comunale le spese suscettibili di capitalizzazione ai fini dell'aggiornamento patrimoniale.

ART. 9

IMPEGNI DI ACER

1. ACER s'impegna ad eseguire le proprie attività in una situazione di pareggio economico e finanziario, in conformità ai principi fondamentali, agli standard di qualità, alle tempistiche previste nella Carta dei Servizi adottata dall'Azienda.

2. ACER è tenuta ad assicurare una continua e completa informazione agli utenti sulle modalità di prestazione e di fruizione dei servizi. L'attività informativa è resa attraverso la risposta telefonica, gli Sportelli Clienti, il sito web, gli opuscoli tematici divulgativi, il notiziario periodico, le comunicazioni mensili allegate alla bolletta-fattura, nonché attraverso il confronto con le OO.SS. degli utenti.

3. ACER, inoltre, si impegna a continuare la redazione del Bilancio di sostenibilità, con cadenza almeno biennale, al fine di dar conto ai propri stakeholder del grado di raggiungimento degli impegni assunti, delle proprie performance sociali, etiche, economiche ed ambientali, nonché dei propri obiettivi per il futuro.

4. ACER si impegna a collaborare con il Comune fornendo – anche in sede di Organismo di concertazione di cui all'art. 4 - ogni necessaria e idonea documentazione che occorresse a quest'ultimo per acquisire eventuali finanziamenti finalizzati alla conservazione, ristrutturazio-

ne, miglioramento del patrimonio immobiliare conferito in gestione, o al miglioramento della gestione degli stessi anche attraverso investimenti.

5. ACER si impegna a conservare nel tempo – certamente per tutta la durata della presente convenzione - la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2015 che prescrive e certifica i tempi di realizzazione degli interventi di manutenzione e di ripristino.

6. ACER si impegna a trasmettere periodicamente al Comune i report della propria attività, indicati nell'Allegato H) alla presente convenzione.

7. ACER Ferrara predisporrà annualmente entro i termini statutari un bilancio preventivo di gestione. Al fine di consentire l'adempimento degli obblighi annuali di ACER derivanti dalla presente convenzione, il bilancio preventivo di concessione sarà oggetto di approvazione da parte del Comune nell'ambito della Conferenza degli Enti entro il 31/12 di ogni anno. Nel corso dell'esercizio, l'ACER fornirà un consuntivo della gestione economico finanziaria al 30 giugno di ogni anno.

8. I bilanci di gestione per singolo periodo riporteranno le seguenti voci:

- monte canoni emesso ed incassato
- ammontare della quota annuale di cui all'art. 12, lett. h)(quota del monte canoni destinata a coprire la morosità dei nuclei familiari rientranti negli elenchi del welfare comunale o destinata a coprire la morosità non riconosciuta welfare ma motivata da gravi situazioni perso-

	nali e familiari dell’assegnatario qualora il Comune non si sia accolla-	
	to il debito degli assegnatari);	
	• costi di gestione	
	• spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.	
	9. Nei bilanci di gestione dovranno essere riportati sinteticamente:	
	• le rate dei mutui	
	• le spese di amministrazione degli stabili (spese a carico della pro-	
	prietà)	
	• accantonamenti per spese di investimento	
	• la morosità da servizi	
	• risultato della gestione.	
	10. ACER, nell’espletamento delle proprie attività comportanti l’affi-	
	damento ad operatori economici terzi di lavori, forniture e servizi, as-	
	sicura il rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità, di	
	concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, di pubblicità e	
	trasparenza, di proporzionalità di buona fede e tutela dell’affidamento	
	ed è tenuta al rispetto della pertinente disciplina del Codice dei con-	
	tratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023, delle disposizioni legislative	
	regionali di settore e delle norme del proprio Regolamento interno	
	dei procedimenti semplificati di acquisizione di lavori, servizi e forni-	
	ture approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione	
	n.75/2023 ed eventuali successive modifiche dei suddetti atti norma-	
	tivi.	
	ART. 10	
	Pagina 28 di 45	

IMPEGNI DEL COMUNE

1. Al Comune competono responsabilità ed obblighi correlati alla titolarità delle competenze in materie di politiche abitative attribuite dalla L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. nonché alla proprietà degli immobili. In particolare, per quanto concerne gli alloggi di ERP, il Comune esercita le funzioni ad esso demandate dall'art. 6, della predetta legge regionale.

2. Il Comune assicura ad ACER, senza soluzione di continuità, la più proficua collaborazione e cooperazione al fine di assicurare il miglior espletamento dei servizi e delle attività di interesse comune e quindi il pieno rispetto del ruolo assegnato alla stessa Amministrazione comunale nel sistema regionale delle politiche abitative. Tale obbligo di cooperazione si traduce in particolare nel:

a) permettere la connessione diretta di ACER ai sistemi informatici comunali per l'acquisizione di informazioni inerenti alla gestione del patrimonio di ERP, alle funzioni e/o attività aggiuntive eventualmente delegate dal Comune ;

b) permettere ad ACER di avvalersi della collaborazione degli uffici e servizi comunali competenti, nominando un referente comunale, per un agevole e sollecito svolgimento di pratiche e/o iniziative, nonché per l'accesso gratuito a tutte le informazioni in possesso del Comune e per l'utilizzo di procedure comunali per l'acquisizione di informazioni da archivi terzi;

c) assicurare la collaborazione dei propri uffici amministrativi ed in particolare informare con congruo anticipo ACER delle modifiche ai

Regolamenti comunali che possono, in qualsiasi modo, riguardare la gestione;

d) comunicare tempestivamente i dati giuridici, gestionali e di consistenza degli immobili di nuova acquisizione o costruzione che vengono affidati in gestione all'ACER ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione;

e) consentire, per gli immobili di proprietà comunale affidati in gestione ad ACER l'utilizzo delle procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della L.R. n. 15/2013 con riferimento a tutti gli interventi edilizi così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 su alloggi e fabbricati, con relative pertinenze e parti comuni;

f) ove possibile e nell'ambito delle funzioni istituzionali, fornire idoneo supporto da parte degli Agenti di Polizia Municipale per gli interventi di controllo sull'occupazione degli alloggi, sulla corretta fruizione degli stessi, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dagli occupanti e sulla gestione delle situazioni di particolare conflittualità;

g) concedere delega espressa ad ACER, per tutta la durata della presente convenzione, ad accedere alle varie banche dati e relativi servizi digitali, presso cui sono censiti gli assegnatari di immobili oggetto della presente convenzione, o alla trasmissione dei relativi dati e/o tracciati, nel rispetto della normativa contenuta nel GDPR 679/2016 , al fine di rendere più efficiente lo svolgimento delle funzioni pubbliche delegate all'ente gestore;

h) garantire la costante e piena operatività dell'Organismo di certificazione affinché possa essere assicurata, attraverso il continuo con-

fronto tra le Parti, una sinergia operativa ottimale.

ART. 11

DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

1. ACER calcola i canoni di locazione conformemente ai criteri stabiliti dalle disposizioni regionali e comunali in materia.

2. ACER provvede alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dall'art. 35 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. e dalle disposizioni regionali e comunali.

3. Le attestazioni ISE/ISEE e le relative Dichiarazioni Sostitutive Uniche sono soggette a controllo a campione da parte di ACER secondo le modalità previste dall'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000.

4. Le somme fatturate da ACER a titolo di canone di locazione e di indennità di occupazione sono acquisite dalla stessa Azienda.

5. La delibera di Giunta Regionale n.2210 del 18/12/2023, nel ribadire quanto disciplinato dalla D.A.L. n. 15 del 2015 , ossia che il "canone d'affitto dovrà essere un valore minimo stabilito dal regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP stabiliti dalla disciplina regionale", ha attribuito ai Comuni, per ragioni di opportunità e di contenimento delle spese sostenute dai nuclei più deboli, all'interno dei propri regolamenti, la possibilità di recepire con gradualità l'eventuale incremento prodotto sul canone minimo di locazione dall'aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP di cui alla DGR 1590/2023. Tale de-

cisione verrà assunta dal Comune con atto deliberato dall'organo comunale competente.

ART. 12

DESTINAZIONE E RENDICONTAZIONE CANONI

1. I canoni di locazione sono destinati conformemente a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di affidamento in gestione, ACER fatturerà ed incasserà, in nome proprio e per conto del Comune, i canoni di locazione.

2. I costi per le attività di cui all'Allegato B sono definiti annualmente dalla Conferenza degli Enti in relazione al bilancio di ACER, come stabilito dalla DCR n.391/2002.

3. La quantificazione e programmazione delle risorse da canoni di locazione da destinare all'ERP o alla manutenzione del patrimonio ERP avviene in sede di predisposizione del bilancio di previsione di ACER, dopo aver detratto dal monte canoni incassato nell'esercizio di riferimento:

a) i costi di gestione di ACER stabiliti dalla Conferenza degli Enti per lo svolgimento delle attività di cui agli Allegati B), incluso il servizio di mediazione sociale, calcolati secondo i criteri e nel rispetto dei massimali stabiliti dalla deliberazione di C.R. n. 391/2002 e successivi periodici aggiornamenti;

b) le spese di registrazione dei contratti di locazione degli immobili a carico della proprietà;

	c) le rate di ammortamento dei mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di ERP ancora intestati ad ACER;	
	d) gli oneri fiscali, tributari (compresi i contributi consortili), assicurativi, catastali, notarili e legali sostenuti da ACER in qualità di soggetto gestore, ma direttamente o indirettamente collegati alla proprietà comunale;	
	e) l’IVA indetraibile sugli acquisti per la quota attribuibile all’ERP;	
	f) le quote condominiali per gli alloggi vuoti;	
	g) la svalutazione dei crediti per morosità;	
	h) la quota di morosità dei nuclei familiari rientranti negli elenchi del welfare comunale e, più in generale, nei casi di cui al comma 5, dell’art. 32, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. (morosità non riconosciuta welfare ma motivata da gravi situazioni personali e familiari dell’assegnatario), qualora il Comune non provveda ad accollarsi il debito degli assegnatari stessi;	
	i) i costi per l’attività di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione, nella misura definita al precedente art. 7;	
	j) i costi per l’attività di controllo del rispetto dei regolamenti comunali in materia di ERP attuata attraverso l’agente accertatore e l’applicazione delle sanzioni amministrative per violazione del regolamento d’uso nella misura definita al successivo art. 14;	
	k) ogni altro onere eventualmente sostenuto da ACER in adempimento di normative o prassi di settore, ma facente capo alla proprietà degli immobili.	
	4. Il monte canoni di competenza, calcolato al netto delle voci di cui	
	Pagina 33 di 45	

sopra, dovrà essere destinato alla manutenzione degli immobili in gestione, secondo le modalità definite agli artt. 6 e 7. Eventuali eccedenze dei canoni saranno contabilizzate ed accantonate da ACER a debito verso il Comune e rese disponibili per la programmazione congiunta delle attività manutentive dell'anno in corso alla data di approvazione del Bilancio d'esercizio. Qualora invece il saldo di gestione, anche tenendo conto degli avanzi di gestione maturati negli anni precedenti, facesse registrare un disavanzo, il relativo importo sarà di fatto anticipato senza interessi da ACER riportandolo all'anno successivo. Nel solo caso in cui il disavanzo si protraesse per più di un anno, ACER, sulla base di adeguati documenti giustificativi, potrà chiedere al Comune la copertura con risorse comunali entro un congruo termine, sufficiente per l'inserimento della spesa nel bilancio di previsione o in una sua successiva variazione.

5. Fino al ripristino del disavanzo, ACER procederà esclusivamente agli interventi richiesti per motivi di emergenza o per adempimento normativo.

6. ACER con cadenza annuale, successivamente all'approvazione del Bilancio d'esercizio da parte della Conferenza degli Enti, predispone e consegna al Comune, per le finalità di cui al comma 4, dell'art. 36 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., una relazione sulla utilizzazione dei proventi dei canoni ERP nell'esercizio precedente.

ART. 13

RISCOSSIONE CANONI E QUOTE PER SERVIZI

1. ACER è tenuta all'attivazione nei confronti degli assegnatari inadempienti di tutte le azioni di recupero del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi e di ogni altro addebito previsto dal contratto e dai Regolamenti comunali.

2. A fronte del ritardo nel pagamento delle bollette, ACER avvia la procedura stragiudiziale di recupero del credito, tramite l'invio periodico di solleciti (scritti e telefonici) e, almeno una volta all'anno, anche di diffide con Raccomandata AR.

3 ACER rende conto mensilmente al Comune dell'attività di gestione e prevenzione della morosità attraverso la messa a disposizione dell' "Osservatorio di morosità".

4. Qualora l'assegnatario non sia nelle condizioni di sanare interamente il debito, ACER potrà accordare il beneficio della dilazione di pagamento, nel rispetto dei criteri ed indirizzi impartiti dalla Conferenza degli Enti.

5. In assenza del pagamento o di un piano concordato di dilazione, ACER è tenuta a valutare le condizioni socio-economiche dei nuclei familiari inadempienti per individuare, di concerto con il Comune, le possibili strategie per contenere la morosità.

6. Al di fuori dei casi in cui sia attestata dal Comune e/o dai Servizi Socio-Sanitari una fragilità del nucleo (elenchi welfare), ACER, a fronte di una morosità superiore a tre mesi, deve comunicare al Comune i nominativi degli assegnatari morosi per i quali va avviato il procedimento di decadenza ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii..

7. Qualora il Comune disponga la sospensione del provvedimento di decadenza per gravi situazioni personali o familiari del nucleo assegnatario, il relativo atto dovrà altresì prevedere l'accollo della morosità ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. n. 24/2001.

8. In tutti i casi in cui il Comune non provveda in tempi congrui a dare riscontro alle segnalazioni di decadenza succitate, la morosità sarà perseguita da ACER con le azioni giudiziali più adatte al caso concreto (decreto per ingiunzione e sfratto, pignoramento presso terzi, ecc.), detraendo dall'incassato dei canoni di gestione i maggiori oneri, sostenuti rispetto all'iter amministrativo della decadenza.

9. Per gli inquilini inseriti nell'elenco welfare, ACER, di norma, non attiverà procedure giudiziali per il recupero del credito, a meno di accordo con il Comune e con i Servizi di riferimento. La gestione e la prevenzione della morosità degli inquilini inseriti nell'elenco welfare dovranno avvenire nel rispetto del "Protocollo Welfare", Allegato alla presente convenzione quale parte integrante (Allegato F). Qualora la morosità di tali nuclei non venga sanata - ai sensi del succitato art. 32 comma 5 - dal Comune o dai Servizi Socio-sanitari, ACER è autorizzata a far fronte alle insolvenze e morosità, attingendo al monte canoni incassato (art. 12, comma 3 lett.h).

10. Per la riscossione dei crediti ed il recupero della morosità nei confronti di inquilini cessati, ACER è autorizzata a fare ricorso a società esterne di recupero crediti.

11. ACER provvederà, altresì, alle azioni giudiziarie per la costituzione nei giudizi promossi innanzi all'Autorità Giudiziaria, ordinaria o

amministrativa, in dipendenza dell'attività svolta per il corretto espletamento delle attività gestionali oggetto di convenzione.

ART. 14

ISPEZIONI, CONTROLLO E SANZIONI

1. Ai sensi di quanto previsto all'art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., nonché dal Regolamento comunale del contratto di locazione negli alloggi ERP, il Comune attribuisce ad ACER l'esercizio dell'attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

2. ACER ha a tal fine nominato un agente accertatore, destinato ad effettuare gli accertamenti, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. ACER provvede altresì all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dai regolamenti di cui al comma 1, curando tutte le fasi del relativo procedimento amministrativo previsto dalla Legge n. 689/1981 e dai regolamenti stessi, quali la redazione del verbale di accertamento, la notifica dello stesso, il rapporto all'autorità competente che viene individuata nel Direttore Generale di ACER, l'eventuale audizione del contravvenuto, la valutazione degli scritti difensivi, l'emissione dell'ordinanza ingiunzione o di archiviazione.

4. In caso di impugnazione dell'ordinanza di pagamento, ACER si impegna a costituirsi in giudizio, tenendo indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale conseguenza negativa.

5. I proventi delle sanzioni amministrative derivanti dalle violazioni ai regolamenti di cui al comma 1 del presente articolo, sono destinate alla manutenzione del patrimonio di ERP comunale in gestione ad ACER.

6. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, ACER, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il costo di ripristino dei beni danneggiati.

7. ACER è tenuta a trasmettere al Comune, con cadenza annuale, un report contenente tutti gli elementi analitici delle ispezioni e controlli in corso o conclusi, comprese le sanzioni amministrative comminate.

8. Per la predisposizione dell'attività di ispezione e controllo di cui al presente articolo, ACER provvederà a contabilizzare tra i costi di gestione di cui all'art. 12 della presente convenzione, le spese di personale, le spese generali ed i costi diretti afferenti la medesima, che saranno attribuiti al Comune in proporzione al numero di alloggi ERP in gestione all'Azienda.

ART. 15

MEDIAZIONE SOCIALE E DEI CONFLITTI

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 25, comma 11, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., il Comune, al fine di prevenire l'insorgere di conflitti e di tensioni nei rapporti di convivenza tra gli assegnatari degli alloggi, delega ad ACER l'espletamento delle attività di mediazione sociale e dei conflitti, garantendo:

a) la ricezione delle segnalazioni relative a problematiche di convivenza con registrazione in apposito software (da condividere con il Comune secondo quanto previsto dal successivo art. 17) e con l'individuazione del tipo e del grado di urgenza/pericolosità;

b) l'istruttoria completa con attivazione di verifiche, contatti, ispezioni dell'agente accertatore e/o di altri soggetti qualificati (es. servizi sociosanitari...);

c) primo livello di gestione del conflitto con strumenti ordinari (contraddittorio tra le parti, diffida, ecc.);

d) monitoraggio della situazione;

e) eventuale secondo livello di gestione del conflitto con l'intervento di mediatori che, dopo aver approfondito le dinamiche conflittuali, elaborano e gestiscono un progetto mediativo in termini di conciliazione;

f) adozione o proposta di adozione dei provvedimenti amministrativi ritenuti più opportuni per la gestione della situazione di conflittualità (mobilità d'ufficio, segnalazione di decadenza, azione legale, coinvolgimento del Servizio Sociale, delle Forze dell'Ordine, ecc.);

g) promozione di iniziative a sostegno della solidarietà tra vicini e dell'integrazione sociale e culturale dei cittadini stranieri (Festa dei vicini, progetti di accompagnamento dell'inquilinato nei nuovi insediamenti abitativi, Portierato sociale, servizio di mediazione linguistica al momento della consegna delle chiavi a cittadini stranieri, ecc.).

2. Al fine di prevenire il disagio sociale nei fabbricati di ERP e favorire una efficace attività di mediazione delle dinamiche conflittuali, ACER

supporta il Comune nell'abbinamento alloggio/assegnatario, tenendo conto delle caratteristiche dei contesti abitativi e del nucleo stesso. Inoltre, ACER promuove Protocolli d'Intesa con i Servizi Sociali e Sanitari per il monitoraggio integrato dei nuclei assegnatari fragili, per la prevenzione e gestione della morosità e per la gestione in sicurezza degli alloggi relativamente ai "casi complessi".

ART. 16

COSTI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI ERP

1. La Conferenza degli Enti dell'ACER definisce annualmente, in sede di approvazione del Bilancio d'esercizio e con riferimento all'esercizio di competenza dello stesso, i costi effettivi di gestione per le attività di cui all'Allegato B della presente convenzione, avuto riguardo alle modalità ed indicazioni stabilite dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002 e dai suoi successivi aggiornamenti.

2. L'obiettivo gestionale che ACER si propone è di monitorare costantemente i costi di gestione al fine di contenerli. Di anno in anno in sede di Bilancio Preventivo si valuteranno le conseguenze determinate da un lato da un fisiologico incremento dei costi derivante dal tasso di inflazione e dai rinnovi contrattuali del personale, e, dall'altro, dalle performance gestionali che l'Azienda sarà in grado di produrre, ai fini della determinazione del costo di gestione di previsione per le attività di cui all'Allegato B della presente convenzione.

ART. 17

SISTEMA INFORMATIVO

1. Il Comune ed ACER attuano la piena condivisione, anche tramite l'Organismo di cui all'art. 4, di tutte le informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale e manutentiva degli immobili affidati in gestione, nonché di tutte le informazioni relative agli assegnatari ed ai rispettivi nuclei familiari.

2. L'attuazione della suddetta condivisione di dati è realizzata a mezzo dei reports predisposti da ACER sul proprio portale aziendale al quale è già stato dato accesso al Comune e/o a mezzo dell'accesso a sezioni dedicate delle procedure di gestione e manutenzione.

3. ACER si impegna, inoltre, a fornire dati relativi agli alloggi oggetto di convenzione ed ai nuclei locatari/assegnatari mediante uno specifico software accessibile on line, tramite collegamento diretto ad appositi server, nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy, e ad un numero limitato di soggetti designati dall'Amministrazione comunale.

4. I dati accessibili saranno quelli necessari al Comune ad assolvere gli adempimenti di legge, nonché le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo, restando inteso che il relativo software gestionale ed i dati base rimangono di esclusiva proprietà di ACER e potranno essere utilizzati dal Comune solo per le proprie attività istituzionali.

5. Le modalità tecnico informatiche ed il dettaglio dei dati da fornire saranno concordati fra i competenti uffici dei due Enti nell'ambito dell'Organismo di concertazione di cui all'art.4.

6. Il Comune, nell'ambito dell'Organismo di concertazione di cui all'art.4, può richiedere ad ACER - in forma scritta o verbale – qualsiasi-

si informazione sulle attività oggetto della presente convenzione, eventualmente ancora non oggetto di condivisione. ACER si impegna a soddisfare tali richieste provvedendo a darne riscontro, per opportuna condivisione e valutazione.

ART. 18

ATTIVITÀ AGGIUNTIVE

1. Come previsto dagli artt. 6 e 41 della Legge Regionale n. 24/2001, il Comune potrà richiedere ad ACER lo svolgimento di attività tecniche ed amministrativo-gestionali aggiuntive rispetto a quelle oggetto della presente convenzione, sempre che strettamente attinenti al settore delle politiche abitative pubbliche. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si richiamano le attività di cui all'Allegato C) alla presente convenzione.

2. In tali casi si provvederà all'adozione di apposite convenzioni che regoleranno i criteri e le modalità di erogazione delle attività, nonché i relativi rimborsi spese; tali convenzioni saranno oggetto di deliberazione da parte dei competenti Organi comunali e del Consiglio di amministrazione di ACER.

ART. 19

DURATA E RISOLUZIONE

1. La presente convenzione ha la durata di anni 10 decorrenti dal 1° gennaio 2025 con scadenza il 31 dicembre 2034.

2. Le parti convengono che la presente convenzione potrà essere di-

sdettata, con preavviso di almeno un anno, da una delle stesse in ogni momento in caso di gravi ed accertate inadempienze.

3. Le inadempienze dovranno essere contestate dai competenti uffici comunali per iscritto, tramite PEC, e ACER potrà fornire le proprie giustificazioni entro i successivi trenta giorni.

ART. 20

SPESE

1. Le spese della presente convenzione, inerenti e conseguenti, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno.

2. Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

ART. 21

DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto sostituisce tutte le precedenti convenzioni stipulate tra il Comune e l'ACER per la gestione del patrimonio di ERP.

2. Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione della presente convenzione - qualora non risolta dalle Parti in via di composizione bonaria - verrà demandata alla Autorità giurisdizionale competente per legge.

3. Alla stessa Autorità Giudiziaria sarà altresì demandato, in assenza di accordo tra le parti, di determinare l'eventuale entità dei danni cagionati al Comune da una gestione non diligente degli immobili da parte dell'ACER e di altre gravi inadempienze delle parti contraenti

agli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

4. Per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle disposizioni della L.R. n. 24/1001 e ss.mm.ii., all'art. 15 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, ai sensi dell'art. 11 della stessa legge n. 241/1990, ai principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti se ed in quanto compatibili.

ART. 22

PRIVACY

1. Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune, quale Titolare del Trattamento dei dati personali dei richiedenti alloggio ERP e di quelli che, a seguito di determina del medesimo Comune, risultano assegnatari degli alloggi in questione, nomina ACER Responsabile del Trattamento dei dati personali.

2. ACER provvede al trattamento dei dati personali di cui al comma 1 per le finalità connesse all'erogazione dei servizi definiti ed oggetto della presente convenzione. ACER nomina "Sub-Responsabili del trattamento" dei dati personali i soggetti che a qualunque titolo operano per conto della stessa Azienda.

3. ACER si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nella convenzione e per il periodo di vigenza della medesima. Rimane escluso il trattamento dei dati per ogni altra finalità, non prevista nell'atto di nomina. ACER si impegna alla distruzione dei dati personali eventualmente contenuti

in archivi elettronici, dopo averli restituiti al Comune, Titolare del
trattamento, al termine della durata della presente convenzione.

4. ACER si impegna, a fronte di richiesta da parte del Comune quale Titolare del trattamento, a relazionare sul sistema implementato a garanzia della riservatezza dei dati e dell'osservanza dei requisiti di sicurezza, definiti nell'atto di nomina.

Data, luogo

Per il Comune

Per ACER Ferrara