

2019/2021

**CONVENZIONE TRA IL
COMUNE DI BARBIANELLO
E
L'ALER DI PAVIA - LODI
PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ERP
DI PROPRIETA' COMUNALE**

oooooooooooo

- Premesso che il Comune di Barbianello (cod. fisc. 84000410187; partita IVA 00490260189) per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità amministrativa intende affidare la gestione degli stabili di ERP all'ALER di Pavia - Lodi (cod. fisc. 00182090183) e che l'ALER ha presentato una proposta riguardante i contenuti della gestione riferiti all'attività amministrativa dell'utenza;
- visto l'art. 8, commi 1, lettere c) e g) della legge regionale n. 16 del 08/07/2016 che prevedono rispettivamente:
 - che le ALER "gestiscono il proprio patrimonio di edilizia residenziale e, se delegate, quello degli altri soggetti pubblici";
 - che le ALER "possono svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici ed eventualmente anche a favore di privati nei modi e nei limiti stabiliti dal proprio statuto, previa stipulazione di apposita convenzione;
- vista la d.g.r. X/763 del 28/12/2017 ad oggetto "LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DA PARTE DELLE ALER DEL PATRIMONIO DI TERZI SOGGETTI AI SENSI DELL'ART. 8, LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 "DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI";

il Comune di Barbianello e l'ALER di Pavia - Lodi convengono quanto segue:

Articolo 1 Durata della convenzione.

La presente convenzione ha la durata di tre anni decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di avvio dei servizi redatto in contraddittorio tra le parti di cui al successivo Articolo 4.

Articolo 2 Referenti della convenzione.

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

Articolo 3 Oggetto della convenzione.

Con la presente convenzione il patrimonio SAP di proprietà comunale (allegato n° 1), verrà affidato in gestione con mandato con rappresentanza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1704 del Codice Civile, all'ALER di Pavia - Lodi che vi provvederà in conformità alla normativa vigente in materia, effettuando le seguenti attività di carattere amministrativo:

- a) gestione dei contratti;
- b) gestione dell'anagrafe dell'utenza;
- c) gestione dei canoni di locazione e servizio bollettazione;
- d) gestione di riparto spese reversibili;
- e) attività di gestione della morosità;
- f) attività di recupero crediti stragiudiziale;
- g) attività di recupero crediti giudiziale;
- h) attività di gestione degli assegnatari, con riferimento alle istanze di parte quali l'ampliamento del nucleo familiare, l'ospitalità, la revisione del canone, il subentro.

Tutte le suddette attività verranno svolte dall'ALER di Pavia - Lodi con le modalità che la stessa utilizza nella gestione del proprio patrimonio ovvero secondo i processi, i regolamenti e con gli strumenti indicati nel proprio sistema per la gestione della qualità certificato ai sensi della norma

IV

ISO 9001:2015 e che il Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione, dichiara espressamente di conoscere.

Eventuali eccezioni e deroghe sono specificatamente riportate all'Art. 13 – Condizioni particolari.

Articolo 4 Adempimenti propedeutici all'avvio dei servizi.

L'avvio dei servizi è subordinato alla trasmissione da parte del Comune all'ALER di tutti i dati e le informazioni necessarie per consentire la corretta gestione delle attività di cui all'Articolo 3.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente per le finalità della presente convenzione..

I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dall'art. 10, D.Lgs. 196/2003. I dati raccolti possono essere comunicati al personale della stazione appaltante che cura la gestione delle attività, ai legali esterni incaricati per il recupero dei crediti ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L. 241/1990. Titolare del trattamento dei dati è l'ALER.

I dati e le informazioni occorrenti sono tutti quelli relativi a:

ANAGRAFE UTENZA

- dati relativi all'ultima anagrafe utenza;
- copia dei contratti di locazione in essere;
- pratiche legali aperte;
- canoni di locazione e acconto spese.

ANAGRAFE PATRIMONIO IMMOBILIARE

- dati del patrimonio immobiliare;
- tabelle millesimali;
- presenza di condomini in proprietà mista;
- presenza di stabili amministrati da terzi.

Qualora i dati non siano disponibili in forma digitale il Comune dovrà provvedere a compilare le seguenti schede che vengono allegate alla presente convenzione:

Modello A: scheda anagrafe utenza;

Modello B: scheda unità immobiliare;

Modello C: scheda fabbricato

L'ALER provvede ad inserire i suddetti dati nel proprio sistema informativo.

Al termine di questa fase propedeutica, i referenti della convenzione, redigono in contraddittorio il verbale di avvio dei servizi con il quale viene dato reciprocamente atto dell'esito positivo del completamento di tutte le attività necessarie all'avvio dei servizi.

Articolo 5 Gestione delle assegnazioni.

Per la disciplina regionale dei servizi abitativi si fa riferimento alla Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 ed ai regolamenti attuativi vigenti e ss.mm.ii..

Per quanto concerne la piattaforma regionale dei servizi abitativi relativa all'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e Utenza di cui alla d.g.r. X/6573 del 12/05/201, il Comune è tenuto a segnalare tempestivamente all'ALER ogni modifica dello stato di fatto delle singole unità immobiliari onde consentire, attraverso l'ALER ed il proprio sistema informativo SIREAL l'aggiornamento automatico dei dati.

Le trasmissioni al comune capofila dei dati inerenti alla formazione del programma annuale e triennale dei servizi abitativi e relativi al patrimonio di proprietà comunale, sono a carico del comune.

L'ALER, previa consegna da parte del comune delle certificazioni di conformità degli impianti, stipulerà i contratti di locazione con gli assegnatari e provvederà al loro rinnovo, alla loro registrazione ponendo a carico dell'inquilino e del Comune proprietario l'imposta di registro

SV

equamente suddivisa e assoggettando i conduttori all'osservanza dei patti e delle condizioni contrattuali previsti dalle norme vigenti in materia, adottando altresì, per motivi di uniformità di trattamento, gli stessi criteri in vigore per l'inquilinato dell'Azienda e nel rispetto dei regolamenti regionali vigenti.

L'Azienda segnalerà tempestivamente al Comune, con dettagliato rapporto informativo, i casi di occupazione senza titolo degli alloggi e dei locali adibiti ad usi diversi, nonché ogni altro fatto o circostanza che possa dar luogo a provvedimenti di annullamento o di decadenza dell'assegnazione.

Articolo 6 Determinazione del canone di locazione.

Il canone di locazione degli alloggi sarà determinato ed applicato secondo i criteri indicati dalle norme di legge vigenti ed in particolare secondo le disposizioni stabilite dalla legge regionale n° 27 del 8/11/2007 e successive modifiche e/o integrazioni.

Sino alla prima anagrafe dell'utenza effettuata dall'ALER nell'ambito dei servizi di cui alla presente convenzione, il canone di locazione richiesto sarà quello comunicato dal Comune all'atto della trasmissione dei dati necessari all'avvio dei servizi. A decorrere dalla prima bollettazione successiva alla conclusione dell'anagrafe dell'utenza, il canone verrà rideterminato in conformità alle disposizioni di legge.

Articolo 7 Spese reversibili.

L'Azienda sarà tenuta esclusivamente ad esigere dagli assegnatari i corrispettivi dovuti per canoni e spese accessorie, provvedendo alla ripartizione delle spese reversibili.

Le spese reversibili verranno imputate in acconto sulla bollettazione mensile sulla base degli importi comunicati dal Comune all'atto della trasmissione dei dati necessari all'avvio dei servizi.

Annualmente, indicativamente nel primo semestre dell'anno successivo, l'ALER provvederà a richiedere agli assegnatari il conguaglio delle spese per i servizi reversibili dell'anno precedente effettuando la ripartizione delle stesse in base alle tabelle millesimali ed ai nuclei familiari forniti dal Comune all'atto della trasmissione dei dati necessari all'avvio dei servizi.

Per consentire il calcolo, la rendicontazione e l'inserimento nella bollettazione dei suddetti conguagli, il Comune provvederà trimestralmente ed entro e non oltre il mese di marzo dell'anno successivo, a fornire all'ALER i documenti delle spese reversibili sostenute suddivisi per immobile.

Articolo 8 Gestione della morosità.

Con l'avvio della presente convenzione l'ALER prende in carico la gestione della morosità degli utenti corrente (morosità che si genera durante la gestione dei servizi di cui alla presente convenzione) ed effettua sulla stessa l'attività di recupero crediti stragiudiziale e giudiziale.

In caso di accertata morosità e dopo aver inviato i solleciti di pagamento agli assegnatari morosi, l'Azienda provvederà a promuovere le azioni atte al recupero dei crediti scaduti nei confronti dell'affittuario moroso, secondo i disposti e con le modalità stabilite dalle leggi vigenti, informandone preventivamente il Comune.

L'Azienda è delegata dal Comune a promuovere le azioni legali, anche avvalendosi di legali esterni previa autorizzazione del Comune, volte alla tutela possessoria e petitoria del patrimonio comunale affidato in gestione, nonché quelle dirette alla risoluzione del contratto in caso di gravi inadempienze da parte degli inquilini.

La trattazione delle vertenze, tanto attive che passive, comunque riguardanti l'amministrazione e la tutela del patrimonio comunale affidato in gestione, verrà interamente assunta, sia in sede stragiudiziale che giudiziale, dall'Azienda fino alla loro definitiva conclusione.

Per il recupero forzoso dell'immobile (sfratto, occupazioni, decadenze) è necessario che il Comune individui un suo dipendente che presenzi l'esecuzione dello sfratto, in qualità di delegato della proprietà. Il delegato contatterà la polizia locale o FF.OO. per garantire l'assistenza.

Le spese di giudizio, ove non ripetibili dall'affittuario, saranno a carico del Comune. In ogni caso le spese di giudizio saranno anticipate da parte del Comune all'ALER.

Articolo 9 Compensi.

I compensi annuali dovuti all'ALER per i servizi resi ai sensi della presente convenzione sono indicati in apposita tabella allegata alla presente convenzione (Tabella COMPENSI) ed ammontano ad € 900,00 più IVA di legge.

Articolo 10 Liquidazione dei compensi e degli incassi.

I compensi dovranno essere liquidati all'ALER in due rate annuali, la prima entro il 30/6 dell'anno in corso e la seconda entro il 31/01 dell'anno successivo, entro 30 gg. dalla presentazione della relativa fattura.

Gli incassi effettuati dall'ALER per i canoni di locazione, cauzioni, imposte di registro e di bollo verranno versati al Comune in due rate annuali: la prima entro il 31/7 dell'anno in corso e la seconda entro il 31/01 dell'anno successivo. Gli incassi effettuati dall'Aler per le spese reversibili verranno versati al Comune in due rate: la prima a titolo di acconto entro il 31/07 dell'anno in corso e la seconda in sede di conguaglio spese come indicato al precedente art. 7.

Articolo 11 Fondo spese.

Nel rispetto delle linee guida regionali di cui in premessa, onde evitare che la gestione dei servizi di cui alla presente convenzione comporti da parte di ALER l'utilizzo di risorse proprie, il Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione, effettua a favore dell'ALER il versamento dell'importo di € 300,00 annui a titolo di fondo spese (anticipazione imposte di registro e di bollo, spese legali, spese postali, spese di bollettazione, commissione bancarie, ecc.).

L'utilizzo del suddetto fondo spese verrà rendicontato annualmente al Comune unitamente al Rendiconto della gestione di cui al successivo Articolo 12.

A seguito di presentazione del Rendiconto di gestione annuale, il Comune provvederà con specifico versamento a favore di Aler a reintegrare il fondo spese sino a concorrenza del suddetto importo.

Articolo 12 Rendiconto della gestione.

Entro 120 giorni dalla chiusura, prevista al 31 dicembre di ogni esercizio, l'Azienda provvederà a presentare il relativo consuntivo annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi della presente convenzione.

Il rendiconto dovrà comprendere:

a) Competenze a favore del Comune (avere):

- le competenze globali nominali oggettive (incassi sui canoni di locazione alloggio box, spese reversibili ecc.) dell'esercizio relativo alle unità immobiliari gestite;

b) Competenze a carico del Comune (dare):

- Gli eventuali importi corrispondenti a riduzioni di canoni e spese, deliberati all'Amministrazione Comunale a favore dell'inquilinato su canoni e spese;
- Gli eventuali importi di spese reversibili non addebitabili a inquilini, in quanto riferite ad alloggi sfitti
- imposte di registrazione/rinnovo contratti di locazione per la parte spettante alla proprietà

c) Utilizzo del Fondo spese

Saranno a carico del Comune le perdite per inesigibilità di canoni di locazione e spese non recuperati in sede di riscossione coattiva, da approvarsi con provvedimento dell'Amministrazione Comunale;

Articolo 13 Condizioni particolari.

(inserire eventuali deroghe/condizioni particolari relative alla gestione dei servizi)

Articolo 14 Informativa agli assegnatari.

Con adeguato preavviso, il Comune si impegna ad inviare una nota informativa a tutti gli assegnatari riguardo all'affidamento dei servizi di cui all'Articolo 3 all'ALER ed in particolare a comunicare i seguenti dati:

- sede dell'ALER: Pavia, via Parodi, 35
- orari di ricevimento del pubblico: dal lunedì al venerdì ore 9:00 – 12:30; il martedì ore 14:00 – 15:30
- numeri telefonici dell'URP Ufficio Relazioni con il Pubblico: 0382/5431 (centralino)
- casella di posta elettronica certificata PEC: pavia@pec.alerpavialodi.it
- sito WEB: www.alerpavialodi.it

Nella suddetta nota informativa il Comune dovrà inoltre indicare le modalità di inoltro di tutte le richieste inerenti alla manutenzione del patrimonio, alla gestione dei servizi (riscaldamento, gestione del verde, pulizia, ecc.) che rimangono in capo al Comune.

Articolo 15 Controversie.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge. In particolare si farà riferimento all'art. 1704 del C.C.

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione delle clausole e dalla esecuzione della presente convenzione sarà demandata ad un collegio arbitrale, che giudicherà secondo diritto. Il Collegio sarà composto di tre membri, di cui uno nominato dal Comune, uno dall'Aler ed un terzo nominato dai primi due o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Pavia.

L'arbitrato sarà rituale.

Articolo 16 Spese della convenzione.

Le spese della presente convenzione sono a carico di entrambe le parti, ciascuna per la metà.

Data.....

Per il Comune di Barbianello

IL SINDACO
.....
Giorgio Falbo



Per l'A.L.E.R. della Provincia di Pavia - Lodi

Il Presidente

Jacopo Vignati

Jacopo Vignati



Allegato n° 1 - TABELLA COMPENSI

N°	Tipo U.I.	Indirizzo	Superficie
1	alloggio	via Montebello, 14	70,84
2	alloggio	p.zza Vittorio Emanuele II, 5	71,44
3	alloggio	p.zza Vittorio Emanuele II, 5	90,87
4	alloggio	p.zza Vittorio Emanuele II, 5	66,55
5	alloggio	p.zza Vittorio Emanuele II, 5	73,29
6	posto auto	p.zza Vittorio Emanuele II	70,84
7	posto auto	p.zza Vittorio Emanuele II	12,00
8	posto auto	p.zza Vittorio Emanuele II	12,00
9	posto auto	p.zza Vittorio Emanuele II	12,00
10	posto auto	p.zza Vittorio Emanuele II	12,00

15

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARBIANELLO E
L'ALER DI PAVIA - LODI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ERP DI PROPRIETA' COMUNALE**

SERVIZIO	PRESTAZIONE	UNITA' DI MISURA	COMPENSO
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	a) gestione dei contratti;	appartamenti UI <= 20 20 < UI <= 100 UI > 100	130 120 110
	b) gestione dell'anagrafe dell'utenza;		
	c) gestione dei canoni di locazione e servizio bollettazione;		
	d) gestione di riparto spese reversibili;		
	e) attività di gestione degli assegnatari, con riferimento alle istanze di parte quali l'ampliamento del nucleo familiare, l'ospitalità, la revisione del canone, il subentro;	Box auto UI <= 20 20 < UI <= 100 UI > 100	50 40 30
	f) attività di gestione della morosità;		
	g) attività di recupero crediti stragiudiziale (legale);		
	h) attività di recupero crediti giudiziale;		
	i) redazione atto giudiziario		
	j) notifica atto		
	k) preparazione del fascicolo per iscrizione a ruolo		
	l) udienza		
GESTIONE DEI SERVIZI E DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA	m) redazione atto di precetto per Avviso di rilascio	appartamenti UI <= 20 20 < UI <= 100 UI > 100	80 80 80
	n) redazione atto di precetto		
	o) redazione preavviso di rilascio		
	p) partecipazione all'esecuzione diretta alla liberazione dell'alloggio		
	q) contributi unificati	Box auto UI <= 20 20 < UI <= 100 UI > 100	10 10 10
	r) gestione dei servizi (manutenzione impianti autoclave, spurghi, disinfezione e sanificazione, controllo manutenzione impianto antincendio, pulizia parti comuni, sgombero masserizie, gestione del verde, sgombero neve/spargimento sale, conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento);		
	s) manutenzione ordinaria dei fabbricati.		
	t) gestione dei servizi (manutenzione impianti autoclave, spurghi, disinfezione e sanificazione, controllo manutenzione impianto antincendio, pulizia parti comuni, sgombero masserizie, gestione del verde, sgombero neve/spargimento sale, conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento);		
	u) manutenzione ordinaria dei fabbricati.		
	v) gestione dei servizi (manutenzione impianti autoclave, spurghi, disinfezione e sanificazione, controllo manutenzione impianto antincendio, pulizia parti comuni, sgombero masserizie, gestione del verde, sgombero neve/spargimento sale, conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento);		
	w) manutenzione ordinaria dei fabbricati.		
	x) gestione dei servizi (manutenzione impianti autoclave, spurghi, disinfezione e sanificazione, controllo manutenzione impianto antincendio, pulizia parti comuni, sgombero masserizie, gestione del verde, sgombero neve/spargimento sale, conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento);		
	y) manutenzione ordinaria dei fabbricati.		