



Trasmessa al C.R.C. il

col Protocollo n.

**DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza ordinaria in<sup>1</sup> prima convocazione

**OGGETTO: Esame ed approvazione dello schema di concessione contratto con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Forlì-Cesena delle funzioni pubbliche di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.**

L'anno duemilasette, addì ventuno del mese di maggio, alle ore 20,30 nella sala delle adunanze, si è oggi riunito il Consiglio Comunale, all'appello risultano:

	PRESENTE	ASSENTE
1. Valentini Rodolfo	Si	
2. Amadori Vincenza	Si	
3. Malpezzi Eros	Si	
4. Palareti Federica	Si	
5. Iachetta Marco	Si	
6. Serri Paola		Si
7. Ragazzini Giancarlo		Si (g)
8. Bevoni Gabriele	Si	
9. Morelli Romano	Si	
10. Cristofani Graziella		Si
11. Leoncini Elena		Si (g)
12. Buscherini Andrea	Si	
13. Zanchini Achille		Si

presenti n. 8 assenti n. 5

Partecipa il Segretario Comunale Dott. ssa **Filomena Iocca**.

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della deliberazione, il Sig. **Rodolfo Valentini, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta<sup>2</sup> pubblica,

A scrutatori della votazione vengono designati Signori:

**–Iachetta Marco – Bevoni Gabriele – Buscherini Andrea**

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

<sup>1</sup> Prima o seconda  
<sup>2</sup> Pubblica o privata

**Il Sindaco** chiede di trattare il punto n.7 spostandolo al primo punto all'OdG considerato che non è ancora arrivato il Dr. Sacchetti di Hera SpA ed invece è presente in aula il responsabile dei Servizi Sociali della Zona Due Valli sig. Boscherini Roberto.

**Il Consiglio si esprime favorevolmente in modo unanime.**

Il Responsabile Boscherini Roberto illustra l'argomento in esame, afferma, tra l'altro, che il rapporto attuale con ACER è di convenzione. La proposta in esame è di trasformare questo rapporto in concessorio, sia per problemi relativi al patto di stabilità e sia per la possibilità di recuperare l'I.V.A.- Oggi noi investiamo sul patrimonio il 13,6% delle entrate, con la concessione passiamo al 24% con un recupero del 10% del valore aggiunto per recupero dell'IVA.

Per Galeata questo comporta un recupero di circa €.7.000,00 annui.

Rispetto ad altri comuni stiamo deliberando in ritardo perché abbiamo cercato di ottenere delle modifiche in particolare relativamente al 5% del patto di solidarietà previsto dalla concessione, però poiché non è stata accettata la modifica di escludere questo vincolo per i comuni inferiori a 5.000 abitanti si è deciso di portare l'argomento in Consiglio.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 14 in data 13/03/2003, con la quale, in base all'art. 41 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, veniva approvato lo schema di convenzione tra il Comune e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Forlì-Cesena per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, convenzione poi sottoscritta per la durata di anni dieci a decorrere dal 01/01/2003;

Vista la nota pervenuta dalla Presidenza della Conferenza degli Enti, con la quale si presentavano i risultati dell'attività di un gruppo tecnico costituito per la valutazione delle problematiche connesse all'adozione di un regime concessorio nel rapporto di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica fra Enti Locali ed ACER;

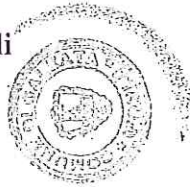
Considerato che nella seduta del 24 maggio 2006, la Conferenza,

per formarne parte integrante e sostanziale;

2. di autorizzare di conseguenza la trasformazione a decorrere dal 01.01.2007 e fino al 31.12.2016 del rapporto convenzionale attualmente vigente con l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Forlì-Cesena per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in concessione di funzioni pubbliche, nonché la sottoscrizione da parte del responsabile dei servizi sociali, scuola e politiche abitative della Zona Due Valli del suddetto schema di concessione-contratto, con il potere di apportare eventuali modifiche di stile che si rendessero necessarie in sede di sottoscrizione e che non modificano il contenuto sostanziale della stessa.
3. di dichiarare, con voti n.8 favorevoli e n.2 astenuti (Buscherini e Cristofani) espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. -

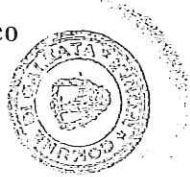
-----  
Parere Tecnico: Favorevole:

Il Responsabile Servizi Sociali Zona 2 Valli  
(Roberto Boscherini)



Parere Tecnico: Favorevole:

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
(Geom. Ferretti Giorgio)



nell'esaminare i risultati raggiunti dal gruppo, ha preso atto della legittimità della trasformazione in oggetto, della sua coerenza normativa e dei vantaggi gestionali ed economici che presenta per il concedente e molte amministrazioni comunali hanno manifestato l'intenzione di procedere alla trasformazione, confermando l'orientamento già espresso dalla Conferenza nella precedente seduta del 30/11/2005;

**Condivise** le considerazioni formulate dalla Conferenza degli Enti, peraltro già alla base della sottoscrizione della vigente convenzione di gestione, secondo le quali i Comuni possono legittimamente affidare all'Azienda Casa la gestione sia di patrimoni di edilizia residenziale pubblica sia di beni comunali senza dover espletare gare né procedure ad evidenza pubblica, in virtù della natura dell'Azienda (proprietà interamente pubblica, attività prevalente a favore degli enti pubblici proprietari, possibilità per gli stessi di esercitare un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi);

**Visto** lo schema di concessione-contratto, che partendo dal testo elaborato dal gruppo è stato adeguato alle specifiche esigenze del comune di Santa Sofia ed è allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

**Dato atto**, peraltro, che lo schema in approvazione prevede scadenza, attività, impegni e compiti dell'ACER, nonché modalità di verifica dell'andamento della gestione, analoghi a quelli stabiliti dalla vigente convenzione;

**Ritenuto**, in conclusione, non solo legittimo ma anche opportuno sostituire il rapporto convenzionale con uno concessorio per la gestione degli immobili in oggetto, alla luce dei vantaggi economici e della semplificazione gestionale e contabile che comporta per l'Amministrazione Comunale;

**Acquisito** il parere favorevole del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del T.U.E.L;

**Acquisito** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 49 comma 1, del T.U.E.L;

**Con voti n.8 favorevoli e n.2 astenuti (Buscherini e Cristofani) espressi per alzata di mano;**

#### **DELIBERA**

1. di approvare lo schema di concessione-contratto con l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Forlì-Cesena delle funzioni pubbliche di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, **allegato sub A)** alla presente

SUBA)

CONCESSIONE-CONTRATTO TRA IL COMUNE DI ..... **ACER EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA DELLE FUNZIONI PUBBLICHE DI GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.**

Il giorno \_\_\_\_\_ (.....) del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno 2007, presso la Residenza Municipale del Comune di .....posta in' ....., con il presente atto, da valere fra le parti ad ogni effetto di legge,

TRA

- Sig..... nat a ..... il ....., domiciliato per la carica in ..... presso la residenza comunale, nella sua qualità di ....., il quale agisce in rappresentanza del ....., (d'ora innanzi identificato come Comune), in virtù dei poteri attribuitigli con delibera n. .... del ..... del Consiglio Comunale (Codice Fiscale del Comune di ..... ) n. ...., con domicilio fiscale in .....

E

- Sig. Ellero Morgagni nato a Forlì il 20.09.1942 e domiciliato per la carica in Forlì - V.le G. Matteotti n. 44, il quale agisce nella sua qualità di Presidente dell'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA, (Codice Fiscale 00139940407), (d'ora innanzi identificata come ACER o Azienda), a quanto infra autorizzato con deliberazione consiliare n° 109/2006 del 16/11/2006, unita in copia autentica al presente atto sotto la lettera "D";

PREMESSO:

- che la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 ha riordinato le funzioni e le competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, prevedendo altresì il trasferimento della proprietà del patrimonio in capo al Comune e riconoscendo all'ACER, Ente Pubblico Economico, il ruolo di ente strumentale del Comune nella gestione e manutenzione del patrimonio stesso;
- che, con convenzione del ....., il Comune ha affidato all'ACER la gestione degli immobili ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica e relative pertinenze di proprietà comunale a decorrere dal ..... fino al ....., in base alla deliberazione n. .... in data ..... del Consiglio Comunale;
- che l'ACER è dotato di Sistema Qualità conforme alle norme UNI/EN ISO 9001:2000 per lo svolgimento delle procedure tecniche e gestionali, e che in conformità a tali norme effettua annuali indagini di soddisfazione del Cliente;
- che ACER certifica i propri bilanci d'esercizio già dall'esercizio 2003 secondo quanto prevede la citata L.R. 8 agosto 2001, n. 24, e che effettua regolarmente controllo di gestione della propria attività;
- che ACER si è dotata di Carta dei Servizi per certificare gli standards delle prestazioni gestionali erogate, approvata dalla Conferenza degli Enti in data 28.11.2006;
- che ACER si è altresì dotata di Sistema di gestione della responsabilità sociale, coerente con la norma SA8000:2001, che attesta la correttezza sociale dell'attività d'impresa;
- che l'edilizia residenziale pubblica è considerato un servizio pubblico locale di interesse generale;
- che, con provvedimento del Consiglio Comunale n..... del ....., il Comune, allo scopo di razionalizzare ed ottimizzare l'intervento pubblico nel settore abitativo, ha approvato che la gestione avvenga in concessione ed ha approvato altresì lo schema di concessione;
- che l'ACER, con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 109/2006 del 16/11/2006, ha accettato di trasformare in concessione la convenzione di gestione del patrimonio abitativo comunale, conferendo mandato al Presidente di intervenire nella stipulazione.

Ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

ALLEGATO N° A ALL' 19 DELIBERAZIONE 2007 DELLA GIUNTA COMUNALE 1

n. 19  
IL SEGRETARIO /C IUP



### Art. 1

#### OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune, in persona del suddetto ....., nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, affida in concessione fino al ....., a decorrere dal ..... all'ACER, nella persona del suo Presidente, che accetta, le funzioni pubbliche di gestione e manutenzione delle unità immobiliari esattamente individuate nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "C", che ne costituisce ad ogni effetto parte integrante e sostanziale. Si dà atto che dette funzioni rivestono peculiare rilevanza sociale.

L'affidamento e l'espletamento dei poteri gestionali dovranno ritenersi, sin d'ora, estesi ed operanti anche nei riguardi di quelle unità immobiliari che il Comune avesse a consegnare in gestione dopo la sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente da entrambe le parti disporre l'identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna da redigersi in contraddittorio.

### Art. 2

#### REGIME DELLA CONCESSIONE

La proprietà degli immobili su cui si esercitano le funzioni oggetto di concessione, è del Comune. ACER gestisce gli immobili ai fini dell'attuazione della concessione, senza che questo comporti la costituzione di diritti reali di alcun tipo sugli immobili stessi.

Il controllo del Comune sul concessionario è analogo a quello svolto sui propri servizi, e pertanto l'Amministrazione Comunale si riserva, in materia di esecuzione del servizio, la facoltà di revocare, annullare, modificare i provvedimenti posti in essere da ACER, oltre che di impartire direttive ed istruzioni vincolanti.

Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni previste dall'art. 113 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dalla L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e dai regolamenti e dalle delibere degli Enti Locali, le parti concordano sulla necessità di assicurare le condizioni affinché ACER svolga la propria attività di concessionario in una situazione di pareggio economico e finanziario.

La gestione degli immobili in oggetto è regolata dal presente atto, nonché da atti integrativi o modificativi, di cui le parti dovessero concordemente riconoscere la necessità o l'opportunità, che dovranno tener conto degli indirizzi che l'Amministrazione Comunale abbia assunto od intenda assumere.

### Art. 3

#### COMPITI DELL'ACER

In dipendenza della concessione di funzioni conferitagli, l'ACER provvederà a tutte le attività elencate nell'allegato A) (contenente i capitolati prestazionali) alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002, n° 391 che si allega al presente atto sotto la lettera "A". Le modalità di verifica dei risultati conseguiti sono definite al successivo art. 14.

Il Comune autorizza l'ACER a compiere, in generale, ogni atto comunque connesso alla gestione degli immobili oggetto della presente concessione e di quelli di cui verrà conferita anche di seguito la gestione.

ACER potrà porre in essere qualsiasi atto di ordinaria e straordinaria amministrazione per conto del Comune che promette fin d'ora di avere per rato e valido l'operato dell'ACER, senza che da parte di alcuno possa eccepirsi difetto di poteri.

Dagli atti di straordinaria amministrazione di cui al capoverso precedente sono esclusi solamente:

- a) I lavori di recupero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78;
- b) I cambi di destinazione d'uso degli immobili gestiti;
- c) L'alienazione, a qualsiasi titolo, degli immobili gestiti.
- d) Quanto affidato specificatamente ai Comuni dai sottoelencati Regolamenti di attuazione della L.R. 8.8.2001 n. 24, adottati dalla Conferenza degli Enti:
  - Regolamento d'uso degli alloggi;
  - Regolamento per l'autogestione;

- Regolamento per la mobilità;
- Regolamento per l'ospitalità;
- Regolamento per l'assegnazione;
- Regolamento per la ripartizione delle spese.

L'effettuazione di lavori sugli immobili gestiti motivati da esigenze di urgenza e somma urgenza sarà invece ammessa, con le modalità ed i limiti di cui agli artt. 146 e 147 del D.P.R. 554/99 ove si intende per "Stazione appaltante", che autorizza la spesa ed approva i lavori, il Comune.

#### Art. 4

### PROGRAMMI DI INVESTIMENTO

I programmi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica che si rendessero necessari, saranno definiti di comune intesa, con cadenza annuale, fissando altresì, di volta in volta, i criteri di intervento 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.

Il piano di investimento sarà verificato periodicamente anche ai fini dell'aggiornamento che si rendesse necessario per eventi straordinari e imprevedibili.

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

Gli incarichi per la progettazione, l'affidamento e la direzione dei lavori che il Comune affiderà all'ACER saranno regolati da specifica convenzione onerosa, redatta sulla base dello schema allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Il Comune si riserva di affidare ad ACER gli incarichi di cui al precedente comma in esito a verifica dei carichi di lavoro dei propri uffici.

L'ACER si impegna ad assistere il Comune nell'individuazione di canali di finanziamento pubblico ed a predisporre i necessari programmi e progetti.

L'ACER si impegna a realizzare gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che gli verranno assegnati direttamente e/o tramite la propria società controllata.

#### Art. 5

### ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

L'ACER si impegna a realizzare direttamente e/o tramite la propria società controllata gli interventi di manutenzione ordinaria definiti dalla lettera a) dell'art. 31 della Legge 457/1978 di norma entro 60 giorni lavorativi decorrenti dalla richiesta, nei limiti delle somme disponibili. Per accelerare la rassegnazione degli alloggi riconsegnati per finita locazione od altre cause, gli interventi di ripristino e recupero – anche comportanti opere di manutenzione straordinaria – saranno di norma effettuati dall'ACER senza necessità di preventiva autorizzazione, nei limiti delle disponibilità finanziarie assegnate e nel rispetto della normativa urbanistica e dei regolamenti edilizi vigenti.

Sarà verificato periodicamente il fabbisogno finanziario per la manutenzione ordinaria in funzione delle esigenze.

L'ACER farà fronte, attingendo dai canoni di locazione incassati, alle spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi. In caso di interventi qualificabili come manutenzione straordinaria, ACER incamererà altresì le relative competenze tecniche, pari all'8% dell'importo dei lavori liquidati (solo nel caso di interventi che abbiano richiesto l'elaborazione di progetti e/o la Dichiarazione di inizio attività [c.d. "DIA"]) e pari al 10% dell'importo dei lavori liquidati (solo nel caso di interventi che abbiano comportato la richiesta della "DIA", il parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA. o il riaccatastamento nel caso di modifica delle unità immobiliari).

Le fatture emesse dalle imprese esecutrici saranno intestate all'ACER e liquidate dalla stessa.

Le manutenzioni ordinarie a carico dell'assegnatario che dovranno essere sostenute dal medesimo, vengono individuate con riferimento al "Regolamento per la ripartizione degli oneri fra l'Ente Ge-

store ed assegnatari" emanato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 08/08/2001 n° 24.

#### Art. 6

### DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

L'ACER provvede a calcolare ed a riscuotere i canoni di locazione uniformandosi ai criteri di calcolo stabiliti dalle disposizioni regionali e comunali in materia.

Il Comune metterà in atto ogni più opportuno provvedimento affinché ogni anno l'importo medio dei canoni dei propri alloggi non subisca diminuzioni rispetto all'anno precedente, anche in relazione a quanto previsto dalla disciplina economica della concessione in materia di utilizzo delle risorse di gestione e di copertura di eventuali disavanzi.

L'ACER provvederà alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. 08/08/2001 n° 24 e dalle disposizioni regionali e comunali.

#### Art. 7

### DESTINAZIONE CANONI E ONERI DI GESTIONE

Gli oneri della gestione e della manutenzione ordinaria, compresi nelle attività elencate nell'allegato A) (contenente i capitoli prestazionali) alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002, n° 391 e corrispondenti alle voci di spesa riportate nella disciplina economica della concessione, sono sostenuti dall'ACER, che li coprirà con i ricavi da canoni di locazione degli alloggi gestiti, fatturati e contabilizzati secondo le modalità di cui al precedente articolo.

La concessione è gratuita; tuttavia, ACER si impegna a rilevare anno per anno come debito verso il Comune di ..... la quota di canoni di locazione eccedenti gli oneri di gestione e di manutenzione sostenuti dall'Acer stessa.

Il Comune dà atto che di tale importo non richiederà il materiale versamento, ma che darà disposizioni ad ACER per il suo utilizzo per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale concesso in gestione, od anche nuove costruzioni di immobili di edilizia residenziale pubblica, sempre di proprietà comunale.

ACER si impegna pertanto ad impiegare tale quota in base alle indicazioni dei Comuni e della Conferenza degli Enti, nel rispetto del combinato disposto delle deliberazioni del Consiglio Regionale 30/07/2002 n° 391 e degli articoli 35 e 36 della L.R. 08/08/2001 n° 24, secondo i quali i proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, oltre che alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati esclusivamente:

- al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico;
- al cofinanziamento di programmi intercomunali per l'ERP, concordati nell'ambito del tavolo di concertazione di cui all'articolo 5 della Legge Regionale.

#### Art. 8

→ MODIFICATO (vedi CC 50/08)

### VERIFICA DEGLI ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Gli oneri di gestione degli alloggi, trattenuti dall'Acer, di cui al punto 1) del successivo art. 9, saranno determinati per l'anno di riferimento in proporzione al numero di alloggi gestiti ed in base:

- alle spese vive di amministrazione degli stabili, al netto dei rispettivi recuperi da parte degli inquilini;
- alla quota di spese di personale direttamente od indirettamente impegnato nella gestione degli alloggi;
- alla quota di spese generali e di struttura attribuibili alla gestione degli alloggi.

Le parti concordano che tali oneri saranno contenuti entro il massimale di € 47,00 di costo mensile per alloggio gestito (massimale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391).

Al termine di ogni esercizio, in sede di approvazione del Bilancio dell'Acer, verranno verificati gli effettivi costi di gestione, sostenuti dall'Acer, unitamente alla valutazione dell'andamento della gestione con l'obiettivo dell'economicità, efficienza ed efficacia anche in rapporto al possibile conse-

guimento di economicità di scala, attraverso condivisione e/o accorpamento di servizi a scala inter-provinciale.

[Qualora venga rilevato un costo effettivo di gestione inferiore al massimale di € 47,00 mensile per alloggio gestito, si procederà automaticamente ad un'equivalente riduzione del massimale di riferimento per l'esercizio successivo, rapportandolo a tale costo effettivo rilevato, maggiorato della variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente.] *CASATO delib. C.C n.50/2008*  
In ogni caso non potrà essere superato il massimale di € 47,00 di costo mensile per alloggio gestito.

#### Art. 9

### DETERMINAZIONE DELLE RISORSE

Le risorse da rilevare da parte di ACER per le finalità di cui all'art.7 per l'anno di riferimento sono determinate dalla Conferenza degli Enti, e rendicontate al Comune attraverso la trasmissione del Bilancio consuntivo dell'ACER, sottraendo dagli importi riscossi a titolo di canone degli alloggi oggetto di concessione:

- 1) gli oneri di gestione degli alloggi sostenuti dall'ACER, come definito all'articolo 8;
- 2) gli oneri fiscali, tributari, assicurativi e legali sostenuti dall'ACER in qualità di soggetto concessionario ma direttamente od indirettamente collegati alla proprietà comunale degli alloggi e delle relative pertinenze;
- 3) le spese documentate per gli interventi di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta, effettuate secondo il disposto dell'art. 8 dell'atto di concessione, nonché eventuali spese tecniche effettuate secondo il disposto dell'art. 5 del medesimo atto;
- 4) le quote di spese di amministrazione e di manutenzione deliberate dalle assemblee condominiali relative ad alloggi e relative pertinenze di proprietà comunale gestiti dall'ACER in attuazione della presente concessione;
- 5) le quote di spese sostenute da ACER per redigere studi di fattibilità, progetti preliminari, piani, rilievi, richieste di finanziamento per interventi edilizi ed urbanistici richiesti dal Comune al di fuori o nelle more della sottoscrizione di apposita convenzione di progettazione.  
Le somme così imputate alla determinazione delle risorse di gestione saranno comunque nuovamente riconosciute al Comune una volta che gli studi e progetti a cui si riferiscono siano divenuti oggetto di convenzione fra Comune ed ACER;
- 6) la quota riferibile al Comune per gli oneri sostenuti da ACER per gli incarichi di mediazione sociale conferiti su indicazione della Conferenza degli Enti;
- 7) ogni altro onere eventualmente sostenuto dall'ACER in adempimento di normative di settore, ma facente capo alla proprietà degli alloggi, quali a titolo di esempio versamenti obbligatori di risorse destinate all'e.r.p. o contribuzioni a fondi sociali per la locazione;
- 8) un contributo, nella misura del 5% dell'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. di proprietà del Comune come determinato in sede di Bilancio di previsione ACER, al Fondo di Solidarietà intercomunale da utilizzarsi per garantire la manutenzione ordinaria ed il ripristino degli immobili siti nei Comuni che presentino carenza di risorse derivanti dai propri canoni di locazione.

La parte di Fondo eventualmente utilizzata nell'anno di riferimento a favore del Comune andrà comunque a diminuzione delle spese di manutenzione di cui ai precedenti punti 3) e 4).

Dal momento che, come stabilito dalla Conferenza degli Enti, verrà in ogni caso messo a disposizione annualmente l'importo previsto nella misura del 5% dei canoni, a prescindere dall'effettivo utilizzo nell'anno stesso, la parte che non verrà utilizzata sulla gestione dell'anno per garantire i Comuni che avessero carenza di risorse, potrà venire utilizzata negli anni seguenti quale strumento di solidarietà per la copertura di interventi di manutenzione ordinaria e di ripristino, eventualmente anche anticipati dall'ACER su richiesta specifica, sempre nei Comuni che non disponessero di sufficienti risorse proprie.

Il Comune dà atto che la Conferenza degli Enti provvederà all'occorrenza a verificare le condi-

zioni atte a mantenere o variare la percentuale di contribuzione del 5%.

Il Comune, in quanto proprietario, riconosce altresì ad ACER gli oneri necessari per l'ammortamento di mutui gravanti sugli immobili eventualmente anticipati da ACER per conto del Comune.

#### Art. 10

##### UTILIZZO DELLE RISORSE

Come a suo tempo indicato in materia dalla Conferenza degli Enti, **al Comune verrà di regola riconosciuto l'importo esatto del rispettivo risultato di gestione.**

Gli **eventuali avanzi di gestione** saranno oggetto da parte di ACER di specifica rilevazione come debito verso il Comune, e verranno programmati in accordo con il Comune con riferimento generale **a programmi di manutenzione e ripristino alloggi**, e le risorse stesse verranno considerate nella gestione del Comune nell'anno in corso al momento dell'approvazione del bilancio d'esercizio, quale budget aggiuntivo per interventi di manutenzione straordinaria. Qualora gli avanzi di gestione, anche attraverso l'accumulo nel tempo di risorse secondo il meccanismo di cui sopra, dovessero consentire la disponibilità per il Comune di importi tali da permetterne la programmazione per significativi interventi di recupero e sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica comunale, verrà concordata con il Comune una programmazione più specifica.

Qualora invece il saldo di gestione, anche tenendo conto dell'utilizzo del fondo di solidarietà manutentiva di cui all'articolo 9, facesse registrare **un disavanzo**, il relativo importo sarà di fatto anticipato senza interessi dall'ACER riportandolo all'anno successivo. Nel solo caso che il disavanzo si protrasse per più di un anno, ACER potrà chiedere al Comune la copertura con risorse comunali, entro un congruo termine, sufficiente per l'inserimento della spesa nel bilancio di previsione dell'anno finanziario seguente. Le parti riconoscono che tale disposizione è da ricondurre al potere decisionale che l'ordinamento, ed in particolare la Legge Regionale 08/08/2001 n° 24, nonché l'art. 9 della concessione assegnano al Comune nella determinazione dei canoni, delle relative riduzioni ed esenzioni e nella gestione delle procedure di recupero dei crediti, il che comporta sostanziali elementi di incertezza sui ricavi e limiti all'autonomia dell'ACER in qualità di concessionario.

#### Art. 11

##### PROGRAMMI INTERCOMUNALI E MANUTENZIONE ORDINARIA

L'ACER gestisce i programmi intercomunali per l'edilizia residenziale pubblica concordati, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 08/08/2001, n° 24, nell'ambito del **tavolo di concertazione provinciale.**

Per assicurare l'effettuazione dei lavori di manutenzione ordinaria indispensabili a garantire l'abitabilità degli immobili, la Conferenza degli Enti approva su proposta dell'ACER piani finanziari di reperimento delle risorse a ciò destinate, anche attuando compensazioni tra le gestioni dei Comuni in attivo e quelli in disavanzo.

#### Art. 12

##### CONTABILIZZAZIONE E VERIFICA RISCOSSIONE CANONI

L'ACER è tenuta alla contabilizzazione periodica di canoni ed oneri accessori relativi agli alloggi comunali ed all'**attivazione nei confronti degli assegnatari inadempienti di tutte le azioni di recupero della morosità, compreso lo sfratto esecutivo ai sensi dell'art. 32 del T.U. 1165/38 e successive modificazioni.**

**L'ACER provvede alla messa in mora degli assegnatari inadempienti con diffida al pagamento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della raccomandata.**

**ACER avvia le procedure legali per il recupero del credito e il rilascio dell'immobile dandone comunicazione al Comune, escludendo dalla procedura:**

- a) I casi per i quali si sia concordato il pagamento dilazionato dell'arretrato;
- b) Le posizioni per le quali il Comune faccia formale richiesta di sospensione delle procedure.

Il Comune si impegna ad adottare richieste di sospensione delle procedure legali di recupero, richie-

ste di transazione o di rinuncia al credito ed autorizzazioni all'esonero/riduzione del canone solo previa attenta valutazione della condizione socio-economica del debitore, dello stato di avanzamento dell'azione di recupero e della natura delle vicende da cui è derivata la formazione della posizione debitoria, e comunque in maniera tale da permettere ad ACER di svolgere la propria attività di concessionario in una situazione di pareggio economico e finanziario. Le parti riconoscono infatti che il potere decisionale che l'ordinamento, ed in particolare la Legge Regionale 08/08/2001 n° 24, nonché il presente atto assegnano al Comune nella determinazione dei canoni, delle relative riduzioni ed esenzioni e nella gestione delle procedure di recupero dei crediti, comporta sostanziali elementi di incertezza sui ricavi e limiti all'autonomia dell'ACER nella sua qualità di concessionario.

#### Art. 13

#### CARTA DEI SERVIZI

L'ACER ha adottato la Carta dei Servizi il cui testo è allegato al presente atto sotto la lettera "E" finalizzata alla definizione delle modalità di rapporto con l'utenza con particolare riferimento ai tempi ed alle modalità di accesso ai servizi.

Detta carta è stata approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione di ACER n. 139/2002 nella seduta del 5/12/2002 ed è in vigore dal 16/01/2003; la cui Appendice è stata aggiornata con deliberazione consiliare in data 31.08.2006 e tale aggiornamento è in vigore dal 01.09.2006.

#### Art. 14

#### VERIFICA ANDAMENTO GESTIONE

La verifica effettuata dal Comune concedente, in ordine all'attività di gestione svolta dall'ACER concessionaria, è compiuta attraverso **reports** forniti da Acer con cadenza di norma trimestrale, che certificheranno:

- a) Il rispetto dei termini dichiarati da ACER ai Clienti-utenti nella Carta dei Servizi di cui all'articolo precedente;
- b) Il conseguimento dei seguenti obiettivi di gestione nei confronti del Comune concedente :
  - Tempestivo avvio delle procedure di rilascio alloggi occupati senza titolo;
  - Segnalazione al Comune di disponibilità degli alloggi, a seguito di intervento di ripristino, entro tre giorni lavorativi dall'ultimazione dei lavori;
  - Ripristino alloggi disponibili per interventi di manutenzione ordinaria nel tempo medio di sessanta giorni dal ritiro delle chiavi, compatibilmente con le risorse finanziarie assegnate ed in relazione alla complessità ed all'entità dell'intervento.

ACER produrrà inoltre la prevista **Relazione annuale generale** sull'andamento dell'attività svolta, con riferimento all'intero patrimonio gestito nella Provincia. Detta relazione riferirà in merito a:

- Verifica annuale del grado di soddisfacimento dei clienti-utenti (*customer satisfaction*) su un campione significativo a livello provinciale;
- Rispetto delle scadenze di legge per formalità di ordine pubblico (denunce obbligatorie alla P.S.);
- Adempimenti fiscali in materia di gestione dei contratti di locazione;
- Rilevazione anagrafico-reddituale delle famiglie assegnatarie con la periodicità prescritta dalle disposizioni regionali e comunali;
- **Verifica dei requisiti di permanenza nell'alloggio** conseguentemente alla rilevazione di cui al punto precedente o su segnalazione;
- Informativa all'utenza sul rispetto delle norme che regolano i diritti ed i doveri derivanti dalla conduzione dell'alloggio;
- Prevenzione delle conflittualità sociali connesse alla conduzione degli alloggi;
- Ottimizzazione della rendita da canoni di locazione secondo i parametri definiti dalla Regione;
- **Avvio delle procedure di recupero crediti** entro trenta giorni dall'avvenuto accertamento della persistenza della morosità (tre mesi ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 8/08/2001, n. 24);

- Segnalazione ai Comuni della mancata occupazione dell'alloggio o della cessione parziale dello stesso per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
- Tutela assicurativa del patrimonio contro rischi vari;
- Gestione tecnico-finanziaria del pronto intervento;
- Promozione di nuove autogestioni e relativa consulenza tecnica, amministrativa e legale;
- Costituzione di nuovi condomini entro novanta giorni dal verificarsi dei presupposti di legge, fatti salvi i maggiori termini disposti dall'art. 23 in sede di prima applicazione;
- Rilevazione del fabbisogno manutentivo dei condomini ai fini di formulare previsioni sulle future necessità finanziarie;
- Valorizzazione del patrimonio dal punto di vista reddituale e di utilizzo, secondo piani da concordare con i Comuni.

#### Art. 15

#### SERVIZI GESTIONALI COMPLEMENTARI

Il Comune dà atto che non rientra fra le attività cui ACER è tenuta in base alla concessione, in quanto non compresi tra gli adempimenti di cui all'allegato A) alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002 n° 391, l'adempimento dei sottoelencati servizi gestionali complementari, che il Comune si riserva di affidare all'ACER, che in caso di affidamento si impegna fin d'ora ad accettare, dietro corresponsione del corrispettivo a fianco di ciascuno indicato:

- a) Funzioni di amministratore di condominio dietro corresponsione del compenso stabilito dall'Assemblea del singolo Condominio;
- b) Eventuale gestione del programma di alienazione ex art. 37 Legge Regionale 8/08/2001, n. 24, ai seguenti compensi :
  - compenso variabile fra il 2,5% ed il 3,5% del ricavato delle cessioni andate a buon fine (in dipendenza del diverso grado di onerosità nel reperimento della documentazione ed in generale nella trattazione delle pratiche, come nel caso di gare da reiterare);
  - compenso pari al 1,5% del valore di stima delle cessioni non andate a buon fine, comprese nel programma di vendita approvato, ed anche nel caso in cui il Comune non intendesse procedere all'alienazione, e per le quali Acer avesse già effettuato le stime e la predisposizione del bando di vendita;
  - il suddetto compenso sarà ridotto al 2,5 per mille del valore di stima, con un minimo di € 100,00 per singola stima, qualora Acer avesse già effettuato la sola stima dei beni, e non la predisposizione del bando di vendita;
- c) Redazione relazione annuale sull'utilizzo dei proventi dei canoni ex art. 36 comma 4 della Legge Regionale 8/08/2001, n. 24;
- d) Consulenza fiscale e legale in materia di edilizia residenziale pubblica (compresa la predisposizione dei provvedimenti di competenza comunale di cui alla Legge Regionale 8/08/2001, n. 24, quali ad esempio: decreti di annullamento, decadenza dall'assegnazione, rilascio di immobili occupati senza titolo), dietro corresponsione di compensi stabiliti tra le parti;
- e) Deposito mobilia degli sfrattati dagli immobili, dietro corresponsione del canone di locazione;
- f) Consulenza tecnico-amministrativa e finanziaria per predisposizione di programmi di intervento, relativi progetti preliminari ed individuazione dei possibili canali di finanziamento, dietro corresponsione di compensi da concordarsi tra le parti.

Le prestazioni previste alle lettere d), e), f) saranno fornite senza corrispettivo ai Comuni con popolazione residente inferiore a 5.000 abitanti.

#### Art. 16

#### DURATA, RECESSO E REVOCA

La presente concessione-contratto ha la durata fino al 31/12/2016 a decorrere dalla data di cui all'art. 1.

Alla scadenza la concessione potrà essere eventualmente rinnovata, dietro presentazione di formale

richiesta da parte dell'Acer prima della scadenza della stessa, previa volontà espressa in tal senso dall'Amministrazione Comunale, qualora sussistano le condizioni e secondo modalità e termini da concordarsi, con stipulazione di concessione-contratto di rinnovo contenente le eventuali modifiche. L'Acer potrà recedere dalla concessione dandone avviso al Comune con lettera raccomandata con ricevuta A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, qualora sussistano accettabili e dimostrate motivazioni.

Il Comune concedente ha il potere di revocare la concessione in qualsiasi momento in caso di gravi ed accertate inadempienze, o del venir meno dei presupposti giuridici.

In tal caso, la presente concessione-contratto cesserà i propri effetti, fatta salva la definizione delle pendenze economiche e la fissazione di un congruo termine per la materiale riconsegna della gestione.

#### Art. 17

### DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto sostituisce tutti i precedenti atti stipulati fra il Comune e l'ACER per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ed in particolare la citata convenzione di gestione Rep. Gen. -----del -----e successiva variazione Rep. Gen. -----del -----

#### Art. 18

### RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualora per l'esecuzione della presente concessione-contratto dovesse verificarsi controversia, la stessa deve essere preliminarmente trattata dai soggetti firmatari del contratto o loro successori e, se non risolta, deve essere rimessa alla Giunta Comunale ed al Consiglio di Amministrazione dell'Acer; se non composta in via bonaria, potrà essere adita all'Autorità Giudiziaria competente.

E' esclusa la competenza arbitrale.

#### Art. 19

### SPESE

Le spese tutte del presente atto, inerenti e conseguenti, sono interamente a carico dell'Acer.

La presente concessione-contratto è soggetta all'imposta di bollo, all'applicazione dei diritti di segreteria, e tenuto conto che l'art. 7 della stessa non prevede corrispettivo né compensi ad Acer per la gestione effettuata, è da registrarsi in solo caso d'uso ai sensi dell'art. 4, parte 2<sup>a</sup>, della tariffa allegata al D.P.R. 131/86.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il COMUNE

Per l'ACER

INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
NEL COMUNE DI GALEATA

A) Immobile sito in Via IV Novembre, 23 e 23 A

Cod.	Indirizzo	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
027/ int. 1	Via IV Novembre, 23	35	213	3	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 2	Via IV Novembre, 23	35	213	2	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 4	Via IV Novembre, 23	35	213	6	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 5	Via IV Novembre, 23	35	213	5	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 7	Via IV Novembre, 23	35	213	9	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 11	Via IV Novembre, 23/A	35	213	11	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 17	Via IV Novembre, 23/A	35	213	17	A4	3	2,5	206,58	
027/ int. 1	Via IV Novembre, 23	35	213	25	C6	1	11	44,31	
027/ int. 11	Via IV Novembre, 23/A	35	213	29	C6	1	11	44,31	

Comprese pro-quota le relative parti comuni, area di sedime e di pertinenza in comproprietà con i privati proprietari. Anno di costruzione 1937, edificio in condominio;

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA;

SERVITU' PASSIVE : (contro gli immobili) NESSUNA;

Sull'area comune e indivisa insistono manufatti adibiti ad autorimessa.

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

NOTE: Accertata insussistenza requisiti di cui alla L. 1089/39 e succ. dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici

B) Immobili siti in via Castellucci n.7:

Cod.	Indirizzo	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
075/ int. 1	Via Castellucci, 7	35	190	2	A4	2	4	278,89	
075/ int. 4	Via Castellucci, 7	35	190	3	A4	2	2	139,44	Unito al sub. 5
075/ int. 4	Via Castellucci, 7	35	190	5	A4	2	1	69,72	Unito al sub. 3

Comprese pro-quota le relative parti comuni .Area di sedime e di pertinenza in comproprietà tra l'ACER ed i privati proprietari. Anno di costruzione 1920 circa, edificio in condominio;

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili)NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

NOTE: Accertata insussistenza requisiti di cui alla L. 1089/39 e succ. dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

C) Immobili siti in via IV Novembre n. 38:

Cod.	Indirizzo	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0148/ int. 1	Via IV Novembre, 38	35	300	1	A4	2	4	278,89	
0148/ int. 2	Via IV Novembre, 38	35	300	2	A4	2	4	278,89	
0148/ int. 3	Via IV Novembre, 38	35	300	3	A4	2	4	278,89	
0148/ int. 4	Via IV Novembre, 38	35	300	4	A4	2	4	278,89	
0148/ int. 5	Via IV Novembre, 38	35	300	5	A4	2	4	278,89	
0148/ int. 6	Via IV Novembre, 38	35	300	6	A4	2	4	278,89	

Comprese pro-quota le relative parti comuni. .Area di sedime e di pertinenza di proprietà ACER. Anno di costruzione 1955;

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili):NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili)NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica

D) Immobili siti in via IV Novembre n. 36:

Cod.	Indirizzo	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0149/ int. 1	Via IV Novembre, 36	35	301	1	A4	2	4	278,89	
0149/ int. 2	Via IV Novembre, 36	35	301	2	A4	2	4	278,89	
0149/ int. 3	Via IV Novembre, 36	35	301	3	A4	2	4	278,89	
0149/ int. 5	Via IV Novembre, 36	35	301	5	A4	2	4	278,89	
0149/ int. 6	Via IV Novembre, 36	35	301	6	A4	2	4	278,89	
0149/ int. 5	Via IV Novembre, 36	35	301	8	C6	1	13	40,28	
0149/ int. 7	Via IV	35	301	7	C6	1	13	40,28	

int. 6	Novembre, 36								
--------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Compresa pro-quota le relative parti comuni.

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIa	Sub.	Descrizione
		35	301	10	B.C.N.C

Area di sedime e di pertinenza di proprietà ACER. Anno di costruzione 1955;

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica

**E) Immobili siti in via Togliatti n.6:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0150/ int. 1	Via Togliatti, 6	35	302	1	A4	2	4	278,89	
0150/ int. 1	Via Togliatti, 6	35	302	7	C6	1	10	40,28	

Compresa pro-quota le relative parti comuni. Area di sedime e di pertinenza di proprietà ACER. Anno di costruzione 1955;

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica

**F) Immobili siti in via Pietro Nenni n.58/60:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0250/ int. 1	Via P. Nenni, 58/60	30	273	1	A3	2	5	309,87	
0250/ int. 2	Via P. Nenni, 58/60	30	273	2	A3	2	6,5	402,84	
0250/ int. 3	Via P. Nenni, 58/60	30	273	3	A3	2	5	309,87	
0250/ int. 4	Via P. Nenni, 58/60	30	273	4	A3	2	6,5	402,84	
0250/ int. 5	Via P. Nenni, 58/60	30	273	5	A3	2	5	309,87	
0250/ int. 6	Via P. Nenni, 58/60	30	273	6	A3	2	6,5	402,84	
0250/ int. 7	Via P. Nenni, 58/60	30	273	7	A3	2	5	309,87	

0250/ int. 8	Via P. Nenni, 58/60	30	273	8	A3	2	6,5	402,84	
0250/ int. 1	Via P. Nenni, 58/60	30	273	22	C6	2	30	140,99	
0250/ int. 2	Via P. Nenni, 58/60	30	273	10	C6	2	18	84,6	
0250/ int. 3	Via P. Nenni, 58/60	30	273	23	C6	2	30	140,99	
0250/ int. 4	Via P. Nenni, 58/60	30	273	24	C6	2	30	140,99	
0250/ int. 5	Via P. Nenni, 58/60	30	273	25	C6	2	30	140,99	
0250/ int. 6	Via P. Nenni, 58/60	30	273	14	C6	2	18	84,6	
0250/ int. 7	Via P. Nenni, 58/60	30	273	26	C6	2	30	140,99	
0250/ int. 8	Via P. Nenni, 58/60	30	273	27	C6	2	30	140,99	

Comprese pro-quota le relative parti comuni. Area di sedime e di pertinenza concessa in diritto di superficie dal Comune di Galeata a decorrere dal 26/03/1984 per anni 99. Anno di costruzione 1982

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili)NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

G) Immobili siti in via Pietro Nenni n.54/56:

Cod.	Indirizzo	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0290/ int. 1	Via P. Nenni, 54/56	30	274	13	A3	2	3	185,92	
0290/ int. 2	Via P. Nenni, 54/56	30	274	14	A3	2	6	371,85	
0290/ int. 3	Via P. Nenni, 54/56	30	274	15	A3	2	6	371,85	
0290/ int. 4	Via P. Nenni, 54/56	30	274	16	A3	2	3	185,92	
0290/ int. 5	Via P. Nenni, 54/56	30	274	17	A3	2	3	185,92	
0290/ int. 6	Via P. Nenni, 54/56	30	274	21	A3	2	6	371,85	
0290/ int. 7	Via P. Nenni, 54/56	30	274	22	A3	2	7,5	464,81	
0290/ int. 8	Via P. Nenni, 54/56	30	274	20	A3	2	6	371,85	
0290/ int. 9	Via P. Nenni, 54/56	30	274	19	A3	2	3	185,92	
0290/	Via P. Nenni,	30	274	18	A3	2	3	185,92	

int. 10	54/56								
0290/ int. 11	Via P. Nenni, 54/56	30	274	24	A3	2	6	371,85	
0290/ int. 12	Via P. Nenni, 54/56	30	274	23	A3,	2	7,5	464,81	
0290/ int. 1	Via P. Nenni, 54/56	30	274	1	C6	2	17	79,90	
0290/ int. 2	Via P. Nenni, 54/56	30	274	2	C6	2	17	79,90	
0290/ int. 3	Via P. Nenni, 54/56	30	274	3	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 4	Via P. Nenni, 54/56	30	274	4	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 5	Via P. Nenni, 54/56	30	274	5	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 6	Via P. Nenni, 54/56	30	274	6	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 7	Via P. Nenni, 54/56	30	274	7	C6	2	12	56,40	
0290/ int. 8	Via P. Nenni, 54/56	30	274	8	C6	2	12	56,40	
0290/ int. 9	Via P. Nenni, 54/56	30	274	9	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 10	Via P. Nenni, 54/56	30	274	10	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 11	Via P. Nenni, 354/56	30	274	11	C6	2	15	70,50	
0290/ int. 12	Via P. Nenni, 54/56	30	274	12	C6	2	15	70,50	

Comprese pro-quota le relative parti comuni. Area di sedime e di pertinenza concessa in diritto di superficie dal Comune di Galeata a decorrere dal 05/10/1984 per anni 99. Anno di costruzione 1985

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

H) Immobili siti in via Matteotti n. 10:

Cod.	Indirizzo	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0616/ int. 1	Via Matteotti, 10	31	200	1	A4	3	5	413,17	
0616/ int. 3	Via Matteotti, 10	31	200	3	A4	3	5	413,17	
0616/ int. 5	Via Matteotti, 10	31	200	5	A4	3	5	413,17	

Comprese pro-quota le relative parti comuni. Area di sedime e di pertinenza in comproprietà tra l'ACER ed i privati proprietari. Anno di costruzione 1959, edificio in condominio.

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

**D) Immobili siti in via Pianetto Borgo n. 40:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0936/ int. 1	Via Pianetto Borgo, 40	39	402	3	A4	1	6	356,36	
0936/ int. 1	Via Pianetto Borgo, 40	39	402	6	C6	2	14	65,8	

Comprese pro-quota le relative parti comuni. Area di sedime e di pertinenza concessa in diritto di superficie dal Comune di Galeata a decorrere dal 30/11/1984 per anni 99. Anno di costruzione 1975, edificio in condominio

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

Sull'AREA COMUNE E INDIVISA insistono manufatti adibiti ad autorimessa.

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

**L) Immobili siti in via G. Rossa n.9:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
0942/ int. 1	Via G. Rossa, 9	19	210	1	A4	2	7	488,05	
0942/ int. 2	Via G. Rossa, 9	19	210	2	A4	2	7	488,05	
0942/ int. 3	Via G. Rossa, 9	19	210	3	A4	2	7	488,05	
0942/ int. 4	Via G. Rossa, 9	19	210	4	A4	2	7	488,05	
0942/ int. 1	Via G. Rossa, 9	19	210	5	C6	2	12	56,40	
0942/ int. 2	Via G. Rossa, 9	19	210	6	C6	2	12	56,40	
0942/ int. 3	Via G. Rossa, 9	19	210	7	C6	2	12	56,40	
0942/ int. 4	Via G. Rossa, 9	19	210	8	C6	2	12	56,40	

Comprese pro-quota le relative parti comuni.

Cod.	Indirizzo	Fg	P.Illa	Sub.	Descrizione
		19	210	9	B.C.N.C

Area di sedime e di pertinenza concessa in diritto di superficie dal Comune di Galeata a decorrere dal 21/06/1983 per anni 99. Anno di costruzione 1981

SERVITU' ATTIVE (a favore degli immobili): NESSUNA,

SERVITU' PASSIVE: (contro gli immobili) NESSUNA

Sull'AREA COMUNE E INDIVISA insistono manufatti adibiti ad autorimessa.

CONTRATTI LOCATIVI : gli immobili sopra elencati sono concessi in locazione ai sensi delle vigenti normative inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

**M) Immobile sito in Via Pianetto Borgo n..32/a**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
32350 0/0001 int.1	Via Pianetto Borgo n.32/a – interno 1	39	47	5	A/3	3	5	413,166	
32350 0/0003 int.3	Via Pianetto Borgo n.32/a – interno 3	39	47	6	A/3	3	5,5	454,482	

**N) Immobile sito in Via Pianetto Borgo n..34**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
	Via Pianetto Borgo n.34 - interno 1	39							
	Via Pianetto Borgo n.34 – interno 3	39							

**O) Immobili siti in via Strada San Zeno n.3:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
32360 0/0001 int.1	Via Strada San Zeno n.3 – interno 1	19	180	3	A/3	2	5	309,87	
32360 0/0001 int.2	Via Strada San Zeno n.3 – interno 2	19	47	2	A/3	2	6	371,85	

**P) Immobili siti in via Strada San Zeno n.14:**

Cod.	Indirizzo	Fg	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita	Note
32370 0/0002 int.2	Via Strada San Zeno n.14 – interno 2	11	44	4	A/3	1	3	154,937	
32370 0/0003 int.3	Via Strada San Zeno n.14 – interno 3	11	44	7	A/3	3	6,5	486,761	
32370	Via Strada San	11	44	6	A/3	1	3	154,937	

0/0004 int.4	Zeno n.14 - Interno 4								
-----------------	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--



COMUNE DI .....

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

CONVENZIONE PER LA PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA ED  
ESECUTIVA, L'APPALTO E LA DIREZIONE LAVORI DELL'INTERVENTO DI  
..... IN COMUNE DI  
.....LOCALITA'.....

L'anno ..... il giorno ..... del mese  
.....presso.....

TRA

-Il Sig....., nato a  
..... il ..... che interviene al  
presente atto in qualità di ..... del Comune di .....in virtù dei poteri  
conferitigli dallo.....;

E

-Il Sig....., nato a  
..... il ..... che interviene al  
presente atto in qualità di ..... dell'Azienda Casa Emilia Romagna della  
Provincia di Forlì - Cesena, nel seguito denominato ACER, con sede in Forlì, Viale  
Matteotti n. 44, in conformità alla Delibera del Consiglio d'Amministrazione dell'ACER  
n. .... del .....

PREMESSO

- a) che la Legge...../Delibera Regionale...../altro ...individua, tra i destinatari di finanziamento, un intervento di.....in.....per un contributo di Euro.....;
- b) che la Legge Regionale n. 24 dell'8/08/2001 all'art. 41 prevede che i Comuni, le Province e gli altri Enti pubblici possono avvalersi dell'attività delle ACER, anche attraverso la stipula di un'apposita convenzione, per la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- c) che con deliberazione della Giunta Comunale N.....adottata in data ....., è stato approvato il presente schema di convenzione per la realizzazione di ... alloggi nel ..... su area di proprietà comunale ....., sita in .....
- d) che con deliberazione N.....adottata in data ..... del Consiglio d'Amministrazione dell'ACER è stato approvato il presente schema di convenzione;

Ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

## ART. 1 - GENERALITÀ

Il Comune di ....., nel seguito denominato per brevità "Comune" affida all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Forlì-Cesena-Settore Tecnico, nel seguito denominato per brevità "ACER" i compiti di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (secondo le definizioni del D.Lgs. 12/04/2006 n.163 e successive modifiche e integrazioni), effettuazione della gara d'appalto, direzione, assistenza, misura e contabilità dei lavori ed assistenza al collaudo di un edificio di ..... da realizzarsi in .....località.....;

## ART. 2 - COMPITI E OBBLIGHI DELL'ACER DI FORLÌ-CESENA

L'ACER redigerà il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dell'intervento in conformità agli strumenti programmatori ed urbanistici del Comune, nonché alle normative tecniche vigenti ed agli altri accordi che interverranno nel merito.

Sono compresi inoltre fra i compiti ed obblighi dell'ACER:

- a) l'effettuazione della gara d'appalto, direzione, assistenza, misura e contabilità dei lavori ed assistenza al collaudo;
- b) la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo delle strutture;
- c) la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo degli impianti idrico-sanitario, termico, elettrico e di ogni impianto speciale;
- d) l'ottenimento di tutti i permessi, nullaosta, pareri obbligatori connessi all'intervento;
- e) tutti i compiti connessi alla sicurezza di cantiere ex D.Lgs. 494/96 (Responsabile dei lavori, Coordinatore per la progettazione, Coordinatore per l'esecuzione);
- f) la stipula del contratto con l'impresa aggiudicataria ed il controllo della stessa in materia previdenziale ed assicurativa;
- g) le perizie e consulenze geologiche e geotecniche;
- h) i rilievi, i tracciamenti e i lavori di topografia eventualmente occorrenti;
- i) l'accatastamento dei fabbricati;
- j) il coordinamento ed il controllo delle progettazioni e delle consulenze specialistiche sopra elencate;
- k) i compiti di Responsabile del procedimento ex art. 10 del D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e successive modifiche e integrazioni.
- l) nel solo caso in cui ACER sia intestatario del conto di contabilità speciale presso cui è accreditato il finanziamento per il/gli intervento/i: l'emissione dei provvedimenti di spesa. *In alternativa:* Nel caso in cui i fondi a copertura dei costi del/degli intervento/i siano assegnati al Comune o comunque NON siano nella disponibilità di ACER, l'Azienda provvederà al pagamento degli stati di avanzamento e delle fatture alle Imprese sulla base della contabilità, entro i tempi stabiliti dalla legge; i provvedimenti di spesa daranno luogo a rimborso entro un mese dalla richiesta. Oltre tale termine, il rimborso dell'anticipazione sarà gravato, mese per mese, dall'interesse al tasso corrispondente al 2,7% annuo (Delib. Conferenza degli Enti n.17/2005 del 5/10/2005).

L'ACER è autorizzato a svolgere in tutto od in parte i compiti attribuitigli con l'ausilio di consulenti, collaboratori o professionisti esterni, scelti con proprio provvedimento.

Resta esclusa la responsabilità professionale per gli elaborati prodotti da terzi.

Le funzioni e le connesse responsabilità, anche economiche, attribuite all'ACER per l'intervento di cui trattasi sono tutte e soltanto quelle elencate nella presente convenzione, essendo esclusa ogni altra incombenza e responsabilità, quale ad esempio, atitolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) le procedure amministrative e finanziarie che le disposizioni normative pongono in capo ad altri soggetti;
- b) tutte le consulenze di carattere specialistico relative all'impiego di tecnologie sperimentali che fossero richieste dal Comune;
- c) le controversie legate alla titolarità dell'immobile oggetto dell'intervento, le controversie con confinanti o terzi in genere escluse quelle insorte per effetto dell'esecuzione dei lavori; nel merito di queste ultime (insorte per effetto dell'esecuzione dei lavori) il Comune con la presente Convenzione conferisce all'ACER mandato a promuovere e resistere alle liti nelle controversie davanti alla magistratura ordinaria ed amministrativa in ogni grado di giudizio con potéré di conciliare e transigere e di rilasciare idonee procure in materia limitatamente, per questo aspetto, alle transazioni ex art. 183 del codice di procedura civile, detto mandato sarà espletato da ACER attraverso i suoi organi e con le sue modalità regolamentari senza che alcuno possa eccepirvi difetto;
- d) le controversie non risolte con l'appaltatore in sede di accordo bonario, fatta salva la prestazione della necessaria assistenza tecnica del RUP, dei progettisti e del direttore lavori per tutto lo svolgimento del contenzioso con l'impresa e fino alla sua conclusione. Al riguardo, ACER escluderà la competenza arbitrale per la soluzione delle controversie con l'Impresa esecutrice.

Nella scelta dell'appaltatore per la realizzazione dei lavori e nell'eventuale scelta di tecnici esterni per quanto riguarda le attività di progettazione e Direzione lavori, ACER si avvarrà delle norme di cui al D. Lgs. 12/04/2006 n.163 e successive modifiche ed integrazioni.

### ART. 3 - COMPITI ED OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune garantirà:

- a) la disponibilità dell'area/dell'immobile oggetto di intervento, libera/o da gravami;
- b) la predisposizione, la sottoscrizione e l'approvazione degli atti di competenza in tempi compatibili con le procedure stabilite dagli organismi finanziatori per l'attuazione dell'intervento;
- c) nel solo caso in cui il Comune sia intestatario del finanziamento per il/gli intervento/i, il Comune stesso garantirà l'erogazione ad ACER, in relazione alla maturazione dei vari stati di avanzamento, del rimborso dei pagamenti da questa effettuati per i lavori ed il pagamento delle competenze tecniche come previsto dal successivo art. 6; l'emissione dei provvedimenti di spesa sarà effettuata entro un mese dalla richiesta di rimborso; i pagamenti oltre tali termini saranno gravati, mese per mese, dall'interesse al tasso corrispondente al 2,7% annuo;
- d) ogni altra incombenza, anche non espressamente citata, necessaria al buon fine dell'intervento.

Il Comune assume a proprio carico tutti gli oneri finanziari per l'attuazione dell'intervento, ed in particolare:

- a) Provvista finanziaria per la copertura del costo di intervento eccedente il finanziamento pubblico; all'atto della stipula del presente atto l'importo del finanziamento pubblico è di euro..... e conseguentemente la provvista finanziaria per la copertura del costo di intervento eccedente è di euro .....
- b) *Restituzione alla Regione Emilia-Romagna dell'anticipazione di euro ....., rivalutata in 15 annualità a partire dal 31° anno dopo l'ultimazione dei lavori;*
- c) *Accollo delle rate residue dei mutui eventualmente già attivati dallo I.A.C.P. o dall'ACER per l'intervento;*
- d) Altro...

Nel caso in cui si verificano variazioni nelle modalità di erogazione e gestione dei finanziamenti per l'intervento, tali da escludere la possibilità di anticipazione dei fondi da parte di ACER, si conviene fin d'ora, in deroga e modifica di quanto stabilito negli articoli 2, 3 e 4, che il contratto d'appalto con l'Impresa sia sottoscritto dal Comune che provvederà: al pagamento degli acconti e del saldo all'Impresa sulla base dei certificati di pagamento redatti da ACER, ed al pagamento delle fatture per opere in amministrazione diretta, per prestazioni di terzi inerenti l'appalto e per spese tecniche di ACER sulla base delle liquidazioni predisposte da ACER stessa. Il Comune ed ACER si impegnano ciascuno per la parte di competenza al rispetto dei tempi stabiliti dalle leggi sui lavori pubblici per i pagamenti all'Impresa; il Comune si impegna altresì al rispetto dei termini di due mesi per il pagamento delle fatture e delle spese tecniche.

E' infine fatta salva, se consentita dai provvedimenti che dispongono il finanziamento pubblico, la possibilità di accredito e di gestione diretta dei fondi assegnati al Comune da parte di ACER: in tal caso sarà onere del Comune l'emanazione dei provvedimenti quali delega alla riscossione, all'incasso, ecc. e sarà compito di ACER, una volta ottenuta l'autorizzazione, la compilazione della modulistica di richiesta fondi e rendicontazione.

#### ART. 4 – NORME PROCEDURALI.

Il progetto definitivo corredato dai pareri obbligatori sarà approvato dal Comune; detta approvazione costituirà titolo per costruire secondo le vigenti disposizioni.

Il progetto esecutivo ed il relativo quadro economico di spesa sarà approvato dal Comune quale titolare della proprietà dell'immobile da realizzarsi.

Le verifiche e validazioni delle varie fasi del progetto, secondo il D. Lgs. 163/2006 e il D.P.R. 554/99 e le relazioni sul rispetto delle norme in materia urbanistica, edilizia, sanitaria, ecc. sono di competenza e redatte dai tecnici ACER a ciò abilitati dal momento che ACER dispone di un sistema interno di controllo della qualità UNI EN ISO 9001-2000; mentre l'accertamento di conformità ex art. 7 L. R. 31/2002, è di competenza de tecnici comunali.

I nulla-osta ed i pareri obbligatori che occorressero saranno richiesti dal Comune, titolare degli immobili interessati, con redazione della occorrente documentazione da parte di ACER.

L'ACER, ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo e previa verifica della copertura finanziaria dell'opera, indirà la gara di appalto nelle forme di legge per l'aggiudicazione dei lavori, provvederà alla ratifica della gara e stipulerà il contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori con l'Impresa aggiudicataria.

L'attività di Direzione Lavori, misura e contabilità delle opere, sarà svolta dall'ACER sino all'emissione dei certificati di pagamento.

Il pagamento degli acconti all'Impresa sulla base dei certificati redatti dall'ACER sarà effettuato secondo le modalità stabilite negli articoli precedenti.

Qualora esigenze imprevedibili e non dipendenti da errori o carenze progettuali portassero alla necessità di eseguire maggiori e diversi lavori per i quali non fosse sufficiente la somma stanziata per imprevisti, l'ACER informerà tempestivamente di ciò il Comune formulando proposte in merito e rimanendo in attesa di disposizioni in merito all'eventuale integrazione finanziaria e dando corso soltanto ai lavori per i quali è prevista la copertura.

La collaudazione tecnico-amministrativa dell'opera finita avverrà secondo le modalità stabilite dal soggetto finanziatore o, in mancanza, dal Comune che le comunicherà all'ACER per gli adempimenti connessi; il collaudatore statico ed i collaudatori degli impianti eventualmente richiesti saranno nominati dall'ACER con oneri a proprio carico. Per lavori di importo inferiore al milione di Euro, IVA esclusa, la collaudazione si effettuerà mediante certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori e confermato dal Responsabile del Procedimento.

Tutti gli atti finali di contabilità e di collaudo saranno approvati dal Comune, salvo diversa disposizione del/dei soggetti finanziatori.

#### ART. 5 - TEMPI DI ESECUZIONE DEL LAVORO

Le parti contraenti concorderanno un programma attuativo dell'intervento in relazione ai tempi di elaborazione del progetto e di conduzione del cantiere, delle modalità di erogazione dei fondi e delle esigenze del Comune.

#### ART. 6 - DETERMINAZIONE DEL RIMBORSO SPESE

In esecuzione della presente convenzione il Comune riconosce all'ACER il rimborso delle spese tecniche e generali nella misura percentuale sull'importo globale del finanziamento secondo la seguente tabella:

TIPOLOGIA	IMPORTO FINANZIAMENTO	PERCENTUALE
Nuova costruzione	Fino ad € 1.000.000	14%
“	€ 2.000.000	12%
“	Oltre € 5.000.000	10%
Recupero	Fino ad € 1.000.000	17%
“	€ 2.000.000	14%
“	Oltre € 5.000.000	12%
Manutenzione straordinaria	Fino ad € 250.000	20%
“	Oltre € 1.000.000	13%

(per valori intermedi si interpola)

Poiché il finanziamento previsto è di €.....#, l'ammontare del rimborso all'ACER è determinato in €.....# (diconsi Euro...../....). Sono fatte salve le variazioni derivanti da modifiche all'importo del finanziamento, al verificarsi delle quali il rimborso all'ACER sarà rideterminato applicando la tabella.

Il rimborso così determinato è al netto da eventuali oneri fiscali.

L'incasso da parte dell'ACER delle sopra dette somme per spese tecniche e generali avverrà secondo le seguenti scadenze temporali:

a) 12% alla consegna degli elaborati di progetto preliminare;

- b) 25% alla consegna degli elaborati di progetto definitivo;
- c) 18% alla consegna degli elaborati di progetto esecutivo;
- d) 45% durante l'esecuzione dei lavori, con cadenza corrispondente a quella del pagamento degli acconti e del saldo all'Impresa;

Si dà atto che l'ACER, con le proprie modalità regolamentari, procederà all'applicazione dell'art. 18 della L. 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni (incentivi e spese per la progettazione) nei riguardi del proprio personale redattore del progetto.

Nel caso in cui siano affidati alla struttura dell'ACER compiti di progettazione parziale, spetterà a quest'ultima la quota di un terzo del premio totale (0,33%) per ciascuna delle tre fasi: preliminare, definitiva, esecutiva.

#### ART.7 - RECESSO ED INTERRUZIONE DELLA CONVENZIONE

Ciascuna delle parti potrà recedere dalla presente convenzione per giusta causa.

In caso di recesso di propria iniziativa, l'ACER avrà diritto al rimborso per le prestazioni parziali regolarmente espletate e concluse, calcolate secondo le percentuali che seguono:

- 12% progettazione preliminare (definita dal D. Lgs. 163/2006 e succ. mod. e int.);
- 25% progettazione definitiva (definita come sopra);
- 13% progettazione esecutiva (definita come sopra);
- 5% effettuazione della gara d'appalto;
- 3% stipula del contratto;
- 35% direzione ed assistenza, misura e contabilità dei lavori, in percentuale parzializzata in proporzione all'avanzamento dei lavori regolarmente liquidato all'Impresa;
- 3% assistenza al collaudo tecnico-amm.vo;
- 4% liquidazione finale.

In caso di richiesta di recesso od interruzione del rapporto convenzionale formulata dal Comune, l'ACER avrà diritto al rimborso delle prestazioni parziali iniziate anche se non concluse al momento della richiesta stessa; il Comune potrà tuttavia pretendere il completo espletamento delle prestazioni iniziate.

Sui rimborsi di tutte le prestazioni parziali in quest'ultimo caso si applicherà la maggiorazione del 25%.

#### ART.8 - MODIFICHE DA INTRODURRE NEL LAVORO

Eventuali modifiche al progetto richieste dal Comune saranno compensate sulla base della vigente Tariffa professionale, eccetto il caso di modifiche resesi necessarie in seguito all'espressione dei pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti.

#### ART. 9 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

La struttura tecnico-operativa dell'ACER è autorizzata, implicitamente e senza altre formalità, all'effettuazione delle operazioni di rilievo e saggio eventualmente occorrenti per il progetto, nonché, ad appalto avvenuto, ad occupare le aree e gli immobili per l'intervento, anche con procedura d'urgenza.

## ART. 10 – GESTIONE EVENTUALE CONTENZIOSO CON L'IMPRESA

Nell'eventualità di iscrizione di riserve nei documenti contabili, la Direzione lavori ed il Responsabile unico del procedimento trattano secondo legge e regolamenti il contenzioso, fino alla formulazione della proposta di accordo bonario ex art. 240 del D. Lgs. 163/2006, ove ne ricorrano i presupposti, oppure alla partecipazione alla Commissione ex commi da 5 a 14 del medesimo art. 240.

Il riconoscimento all'Impresa di somme a titolo transattivo è in ogni caso subordinato all'approvazione ed alla copertura della spesa relativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

## ART. 11 – GESTIONE ALLOGGI REALIZZATI

Il Comune affiderà ad ACER la gestione degli alloggi e servizi realizzati con l'intervento in oggetto; le modalità, gli oneri ed obblighi ed il compenso della gestione sono quelli stabiliti dalla convenzione in vigore per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale gestiti da ACER, convenzione alla quale gli alloggi di cui all'intervento in oggetto si intendono automaticamente inclusi dal momento della loro ultimazione.

I canoni e le assegnazioni saranno stabiliti dal Comune.

## ART. 12 - CONTROVERSIE

Per tutte le controversie inerenti l'interpretazione ed applicazione della presente convenzione, deve essere esperito il procedimento di composizione bonaria. Qualora la composizione non sia raggiunta tra i Dirigenti firmatari, o chi per essi, la questione dovrà essere sottoposta alla Giunta Comunale ed al Consiglio d'Amministrazione di ACER.

Qualora non definita in via amministrativa, la controversia potrà essere devoluta al giudizio dell'A.G.O.. Foro competente è quello di Forlì.

## ART. 13- SPESE DI CONVENZIONE

Trattandosi di assegnazione di attività assimilabile ad un incarico, la presente convenzione è da registrarsi in solo caso d'uso; le spese dell'eventuale registrazione della presente convenzione saranno a carico della parte che ne fa richiesta.

La presente convenzione non è soggetta all'applicazione dei diritti di segreteria.

Poiché le due parti firmatarie sono entrambe soggetti pubblici, la presente convenzione è atto scambiato nell'ambito della Pubblica Amministrazione e, pertanto, è esente dall'imposta di bollo.

Letto, confermato e sottoscritto

p. il Comune di .....

p. l'ACER di Forlì-Cesena

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Prestazioni fornite ai Clienti*

Fornitura e Gestione Servizi Abitativi e Patrimoniali		
Attività/Servizio	Modalità/Condizioni	Tempi / Prestazioni
<b>Abitazioni a canone sociale</b>		
Locazione	Disponibilità dell'alloggio (chiavi) e ricezione decreto di assegnazione	Stipula del contratto di locazione e consegna chiavi alloggio all'assegnatario <b>entro 8 giorni lavorativi</b> dal verificarsi di entrambe le condizioni: disponibilità chiavi alloggio e ricevimento del decreto di assegnazione, ricevimento dell'atto di assegnazione (o, in caso di mancata presentazione, dal ricevimento da parte dell'assegnatario della convocazione, con Raccomandata RR, per la stipula del contratto) se corredato dalla documentazione reddituale e anagrafica occorrente
<b>Abitazioni a canone agevolato o diverso in locazione</b>		
Locazione	Ricezione atto comprovante diritto alla locazione	Stipula del contratto di locazione e consegna chiavi alloggio al titolare <b>entro 20 giorni lavorativi</b> dal ricevimento dell'atto comprovante il diritto alla locazione (o, in caso di mancata presentazione, dal ricevimento da parte del titolare della convocazione, con Raccomandata RR, per la stipula del contratto) se corredato dalla documentazione occorrente
		Consegna alloggio e chiavi al titolare <b>nello stesso giorno</b> della firma del contratto
<b>Locali ad uso non abitativo in locazione</b>		
Locazione	Richiesta scritta di affittanza di unità non residenziale non occupata	Stipula del contratto di locazione e consegna chiavi al conduttore <b>entro 15 giorni lavorativi dalla richiesta</b>
		Consegna locale e chiavi dell'unità immobiliare al conduttore <b>nello stesso giorno</b> della firma del contratto.

Fornitura e Gestione Servizi Abitativi e Patrimoniali		
Attività/Servizio	Modalità/Condizioni	Tempi / Prestazioni
<i>Adeguamento canone</i>	Richiesta scritta dell'assegnatario, per variazioni intervenute nel nucleo familiare (decesso, uscita, accrescimenti)	Risposta all'utente <i>entro 50 giorni lavorativi</i> dal ricevimento della richiesta, o dall'autorizzazione dell'eventuale subentro, e della necessaria documentazione reddituale e anagrafica
<i>Cambio alloggio da graduatoria</i>	Domanda dell'assegnatario	Riscontro di ricevimento domanda di cambio alloggio <i>entro 20 giorni lavorativi</i>
	Richiesta di informazioni da parte dell'interessato	Comunicazione in merito alla posizione in graduatoria e all'attribuzione del punteggio, <i>entro 20 giorni lavorativi</i> dalla richiesta
<i>Ampliamento nucleo familiare</i>	Richiesta scritta dell'assegnatario	Risposta alla richiesta <i>entro 50 giorni lavorativi</i> dal ricevimento della domanda, adeguatamente documentata, compreso il parere del competente Comune
<i>Ospitalità temporanea</i>	Richiesta scritta dell'assegnatario	Risposta alla richiesta <i>entro 50 giorni lavorativi</i> dal ricevimento della domanda, adeguatamente documentata.
<i>Subentro nel contratto di locazione</i>	Richiesta scritta dell'assegnatario e contestuale saldo di eventuali insoluti	Risposta alla richiesta <i>entro 50 giorni lavorativi</i> dal ricevimento della domanda, adeguatamente documentata, compreso il parere del competente Comune
<i>Restituzione dell'alloggio</i>	All'atto della restituzione delle chiavi	Compilazione verbale riconsegna
<i>Richiesta verbale di chiarimenti</i>	Richiesta verbale, anche tramite telefono	Riscontro <i>in tempo reale</i>

*Prestazioni fornite ai Clienti*

Servizi Abitativi e Patrimoniali Manutenzione Patrimonio (*)		
Attività/Servizio	Modalità/Condizioni	Tempi / Prestazioni
<i>Manutenzione Pronto Intervento</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richiesta telefonica</li> <li>- Richiesta scritta</li> <li>- Accettazione eventuale addebito di competenza</li> <li>- Accessibilità alloggio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Intervento entro 3 giorni lavorativi</i> per urgenze</li> <li>- <i>Intervento Entro 1 mese</i> per altri casi</li> </ul>
<i>Manutenzione Ordinaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richiesta telefonica</li> <li>- Richiesta scritta</li> <li>- Richiesta via e-mail</li> <li>- Accessibilità alloggio</li> <li>- Data intervento da pianificare con Ufficio Manutenzione</li> </ul>	Nella data pianificata e confermata per telefono o per iscritto
<i>Riassetto alloggi di risulta</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riconsegna alloggio da assegnatario con "verbale di ritorno" e consegna chiavi</li> </ul>	<p><i>Entro 60 giorni lavorativi</i> per piccole manutenzioni e imbiancature.</p> <p>Per lavori di risanamento più complessi secondo i piani di intervento</p>
<i>Manutenzione straordinaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richiesta scritta</li> </ul>	<i>Entro 25 giorni lavorativi</i> sopralluogo e pianificazione intervento

(\*) Saranno previste ulteriori modifiche, con miglioramenti e precisazioni dei tempi degli interventi manutentivi, a seguito della gara europea di scelta dei nuovi esecutori e soci di IMAGE.

ACER potrà formalizzare tali impegni verso i Clienti non appena saranno stipulati i nuovi contratti con IMAGE a seguito della gara.

*Prestazioni fornite ai Clienti*

Servizi di gestione condominiale diretta dell'Azienda Consulenza di autogestione diretta dell'Azienda		
Attività/Servizio	Modalità/Condizioni	Tempi / Prestazioni
<i>Convocazione assemblea straordinaria</i>	Richiesta scritta dei proprietari (nei condomini)	Entro i termini fissati dalla legge e, comunque, entro 30 gg.
	Richiesta scritta dei conduttori (nelle autogestioni)	Entro i termini fissati dal regolamento di autogestione e, comunque, entro 30 gg.
<i>Invio del verbale dell'assemblea condominiale/autogestione</i>		Entro 45 giorni dalla data dell'assemblea

*Prestazioni fornite ai Clienti*

**Servizi Abitativi e Patrimoniali  
Dismissioni di alloggi erp e di altre unità non abitative**

Attività/Servizio	Modalità/Condizioni	Tempi / Prestazioni
Vendite L.R. 24/01 art.37	Domanda di acquisto	Comunicazione ai richiedenti (singoli assegnatari) entro 30 gg. lavorativi dalla richiesta
	Incarico dai Comuni o altri Enti	Rispetto dei termini e delle modalità indicate di volta in volta nei Bandi
Vendite immobili ad uso diverso	- Domanda d'acquisto	Comunicazione al richiedente <i>entro 30 giorni lavorativi</i> dalla domanda

*Prestazioni fornite ai Clienti/Committenti*

<b>Servizi Tecnici</b> <b>Progettazione e realizzazione interventi</b>		
<b>Attività/Servizio</b>	<b>Modalità/Condizioni</b>	<b>Tempi / Prestazioni</b>
<i>Progettazione</i>	Stipula della convenzione di incarico	Predisposizione degli elaborati di progetto (preliminare - definitivo - esecutivo) nei tempi stabiliti dalle convenzioni e/o dagli accordi di programma
<i>Gestione appalti</i>	Approvazione del progetto esecutivo e dello stanziamento di spesa	Pubblicazione dei bandi di gara ed esperimento delle gare di appalto nei tempi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti sui LLPP e/o disciplinati dal bando e dal regolamento di gara
<i>Direzione lavori</i>	Ratifica della gara di appalto	Consegna opera ultimata nei tempi e nel rispetto delle caratteristiche qualitative stabilite dalle convenzioni e/o dagli accordi di programma

*Prestazioni fornite ai Clienti/Committenti*

<b>Gestione e Manutenzione</b>		
<b>Attività/Servizio</b>	<b>Modalità/Condizioni</b>	<b>Tempi / Prestazioni</b>
<i>Gestione alloggi</i>		Termini dichiarati nell'appendice alla Carta dei Servizi e nei Regolamenti di gestione
<i>Gestione alloggi</i>	Alloggi occupati senza titolo	Tempestivo avvio delle procedure di rilascio
<i>Riassetto alloggi di risulta</i>	Conclusione dell'intervento di ripristino	Segnalazione di disponibilità dell'alloggio al Comune entro 3 giorni lavorativi dall'ultimazione lavori
<i>Riassetto alloggi di risulta</i>	- Riconsegna alloggio da assegnatario con "verbale di ritorno" e consegna chiavi	<b>Entro 60 giorni lavorativi</b> per piccole manutenzioni e imbiancature.  Per lavori di risanamento più complessi secondo i piani di intervento

**IL PRESIDENTE**

Rodolfo Valentini



**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott.ssa Filomena Iocca /

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del comune in data odierna per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

Li, 24 MAG 2007



**IL RESPONSABILE**

(Sergio Scal) /

La presente deliberazione viene trasmessa al Prefetto, ai sensi dell'art.135, comma 2 del Testo Unico Enti Locali (D. Lgs. n.267/2000).

Li,

**IL RESPONSABILE**

---

---

La suesata deliberazione:

4 GIU 2007

È divenuta esecutiva il.....ai sensi del combinato disposto della legge costituzionale n.3/2001 e dell'art.134, comma 3<sup>a</sup> Testo Unico Enti Locali (D.Lgs. n.267/2000).

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4<sup>a</sup> Testo Unico Enti Locali (D.Lgs. n.267/2000).



Li,

3 GIU 2007

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

(Dott.ssa Filomena Iocca)