



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 75 del 20/06/2020

OGGETTO: CONVENZIONE CON ALER PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE

L'anno **duemilaventi** addì **venti** del mese di **giugno** alle ore **08:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Sindaco	Presente
GHIZZI PIER CLAUDIO	Vice Sindaco	Assente
MASSARA ROSARIO ALBERTO	Assessore	Presente
CIRIBANTI VANESSA	Assessore	Presente
DELLA CASA BARBARA	Assessore	Presente
BOLLANI DAVIDE	Assessore	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale MELI BIANCA** che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **SALVARANI MASSIMO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 170 del 22/12/2016 con oggetto: “Gestione degli alloggi di proprietà comunale di edilizia residenziale pubblica da parte dell’azienda ALER di Brescia Cremona e Mantova approvazione bozza di convenzione”;

RITENUTO di continuare ad avvalersi della sua specifica finalità istituzionale, competenza e organizzazione e di affidare nuovamente la gestione degli alloggi di proprietà comunale all’A.L.E.R. – Azienda Lombarda Edilizia Residenziale A.L.E.R. di Brescia-Cremona-Mantova;

DATO ATTO che l’attuale consistenza immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica dell’Ente come risulta dall’allegato A) alla convenzione è pari a:

- n. 27 alloggi (n.10 in Via Torino, n.1 in Via A. Moro e n.16 in Via Belgiardino);
- n. 22 autorimesse (n.10 in Via Torino e n.12 in Via Belgiardino);

VISTA l’allegata bozza di Convenzione avente la durata di 5 anni e ritenuto di approvarla;

PRESO ATTO che rimane in capo all’Ente la competenza alla stipulazione e registrazione dei contratti di locazione con gli inquilini;

RITENUTO di procedere ad approvare l’allegato B) alla convenzione “patti in deroga” ;

DATO ATTO che l’impegno di spesa annuale in base a quanto previsto dall’12 della Convenzione sulla base dell’attuale consistenza immobiliare del Comune di Porto Mantovano si quantifica in Euro 5.140,00 oltre Iva per un totale di Euro 6.270,80 da aggiornarsi annualmente in base all’indice ISTAT:

- Alloggi: n.27 x Euro 170,00 annui = € 4.590,00 + IVA
- Autorimesse: n.22 x Euro 25,00 = € 550,00 + IVA

CONSIDERATO che l’Amministrazione ha ritenuto di attribuire al Responsabile dell’Area Servizi alla Persona le competenze relative alla stipula della predetta convenzione, per la gestione degli alloggi di proprietà comunale di edilizia residenziale pubblica, fermo restando che rimane in capo al Responsabile dell’Area Tecnica l’attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio”;

VISTO il D.lgs. 267/2000, avente per oggetto: Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti locali;

DELIBERA

DI DARE INDIRIZZO alla Responsabile dell’Area Servizi alla Persona per l’affidamento della gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale all’A.L.E.R. – Azienda Lombarda Edilizia Residenziale A.L.E.R. di Brescia-Cremona-Mantova avvalendosi della sua specifica finalità istituzionale, competenza e organizzazione;

DI APPROVARE l’allegata bozza di Convenzione, che riporta le modalità di svolgimento dell’incarico e i compiti distinti tra Comune e ALER e avente validità di 5 anni con scadenza al 31/12/2024;

DI APPROVARE gli allegati A) e B) della convenzione in oggetto;

DI QUANTIFICARE per l'anno 2020, sulla base del patrimonio immobiliare dell'Ente e delle somme stabilite dall'articolo 12 della Convenzione, la spesa in Euro 5.140,00 oltre Iva per un totale di Euro 6.270,80;

DI DARE ATTO che la spesa annua prevista per gli anni 2020- 2022, pari a € Euro 6.270,80 Iva compresa trova copertura finanziaria all'interno del bilancio dell'Ente al capitolo 113810120/0 "Spese Aler di gestione alloggi popolari di edilizia economico popolare" e che si terrà conto, in sede di predisposizione dei Bilanci di previsione, della spesa annua di € 6.270,80 Iva compresa, per gli anni 2023 e 2024;

DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area Servizi alla Persona le competenze relative alla stipula della predetta convenzione, per la gestione degli alloggi di proprietà comunale di edilizia residenziale pubblica, fermo restando che rimane in capo al Responsabile dell'Area Tecnica l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio".

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

- 1. Responsabile del servizio interessato;*
- 2. Responsabile del servizio finanziario ;*

Con voti unanimi

DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

Di dichiarare, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
SALVARANI MASSIMO
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

CONVENZIONE PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE

Premesso che:

- La Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 – “Disciplina regionale dei servizi abitativi” all’art. 7, comma 3 prevede che le Aler siano lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unificata dei servizi abitativi pubblici e per l’esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con Particolare attenzione alla loro funzione sociale;
- La Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 prevede esplicitamente, disciplinando l’attività delle ALER, all’art. 8 comma 1, lettera c) la possibilità che le Aziende siano delegate a gestire il patrimonio di edilizia residenziale di altri soggetti pubblici favorendo la gestione dei servizi da parte dell’utenza;
- Le Aler sono pertanto gli Enti pubblici istituzionalmente preposti alla gestione dei servizi abitativi pubblici;
- Le Aler costituiscono, con la Regione, il sistema regionale ai sensi della L. R. 30/2006 che dispone interventi di razionalizzazione e semplificazione per il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica e prevede apposite convenzioni per regolare rapporti e modalità di erogazione dei servizi;
- L’Aler ha il compito di soddisfare il fabbisogno riguardante i servizi abitativi pubblici nel quadro della programmazione regionale e sovracomunale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché finalizzate a tale funzione sociale. Nell’ambito di tali finalità, l’Aler può attuare interventi di edilizia pubblica di recupero e nuova costruzione, anche mediante l’acquisizione di immobili da destinare ai servizi abitativi pubblici, utilizzando risorse rese disponibili anche da altri soggetti pubblici. In Particolare l’Aler può svolgere attività di consulenza e di assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e può redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici;
- Il vigente statuto, all’art. 2 comma 2 prevede che “L’Azienda gestisce il proprio patrimonio nel rispetto dei principi di cui al comma precedente e, se incaricata, anche il patrimonio di altri soggetti pubblici, favorendo la gestione dei servizi da parte dell’utenza”;
- L’ALER Brescia-Cremona-Mantova è proprietaria complessivamente di circa @@ alloggi e di @ unità diverse, specificamente in provincia di @@, ed è dotata di strutture tecniche ed amministrative specializzate nella gestione dei servizi abitativi pubblici;
- L’ALER - UOG di Mantova attualmente gestisce alloggi di edilizia residenziale di proprietà dei Comuni di @@;
- il Comune di Porto Mantovano, proprietario di n. 27 alloggi di edilizia residenziale pubblica e n. 22 unità diverse siti nel territorio comunale, intende affidarne all’Aler la gestione amministrativa;

- l'Aler di Brescia-Cremona-Mantova intende accettare l'incarico di gestione dei suddetti immobili;
- le Parti ritengono che la collaborazione tra Enti pubblici, contribuisca a obiettivi di finanza pubblica, mediante il contenimento e la razionalizzazione della spesa.

Tutto ciò premesso,

t r a

il Comune di PORTO MANTOVANO nella persona del Sindaco Massimo Salvarani domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione con sede legale in strada Cisa 112

e

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

ART. 1

Oggetto della convenzione

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

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

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

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

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

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

contrario, la locazione degli immobili commerciali costituisce attività economica e pertanto rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

ART. 2

Durata della convenzione

La presente convenzione ha la durata di anni cinque fino al 31.12.2024.

salvo che non siano ancora state effettuate le operazioni di presa in carico degli immobili comunali. In quest'ultimo caso, l'effettiva decorrenza dell'attività gestionale verrà stabilita di comune accordo tra le Parti all'esito delle attività individuate al successivo art. 3 e formalizzata in apposito atto.

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

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

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

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

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

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

- importi per spese legali e servizi a carico degli inquilini non ancora contabilizzati;
- morosità a carico degli inquilini;
- importi relativi a servizi aggiuntivi richiesti dal Comune (art. 10).

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

Art. 3

Decorrenza dell'incarico

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

- raccolta, controllo ed inserimento nel sistema informatico dell'Aler dei dati patrimoniali delle unità immobiliari nonché dei dati contrattuali, anagrafici e reddituali dell'utenza;
- delega del Comune all'Azienda, tramite il servizio Entratel dell'Agenzia delle Entrate, alla registrazione dei contratti di locazione intestati al Comune.

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

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

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

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

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

ART. 4

Referenti della convenzione

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

ART. 5

Contenuto dell'incarico

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

1. stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione con gli assegnatari, nonché registrare gli stessi e provvedere all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazione di spesa in nome e per conto del Comune;
2. stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione delle autorimesse, nonché registrare gli stessi e provvedere all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune;
3. promuovere eventuali regolarizzazioni dei rapporti locativi in corso, sulla base delle normative vigenti in materia. Tale attività può essere delegata ad Aler, previa preventivazione dei corrispettivi; gli oneri e le spese derivanti dalla suddetta regolarizzazione saranno a totale carico del Comune;
4. determinare i canoni di locazione, come specificato all'art. 8 della presente convenzione, e procedere alla riscossione;
5. provvedere, su istanza di parte, all'istruttoria delle istanze infrannuali di revisione del canone di locazione, secondo le modalità e i criteri utilizzati dall'Azienda per il proprio patrimonio;
6. riscuotere le quote a rimborso delle spese ripetibili, così come comunicate dal Comune, comprese le eventuali spese di amministrazione. La morosità eventualmente maturata sulle quote di cui al presente punto, sarà oggetto di attività di recupero crediti con le modalità individuate ai successivi punti 7 e 8 del presente articolo;

7. controllare sistematicamente, per i contratti attivi, i pagamenti degli utenti e, nel caso di morosità, attivare il recupero crediti mediante:

- la trasmissione di sollecito e di nota di messa in mora agli utenti morosi e per conoscenza al Comune con cadenza almeno semestrale, nel caso in cui la morosità sia d'importo superiore a 400,00 euro e il mancato pagamento riguardi più di due mensilità;

- l'invio al Comune dei nominativi degli utenti insolventi, per le verifiche e decisioni in merito al prosieguo dell'attività di recupero dei crediti e/o degli immobili;

- l'esercizio delle azioni giudiziarie per il recupero del credito e/o dell'immobile nonché la costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all'Autorità Giudiziaria, in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico con la presente convenzione conferitole, previa preventiva autorizzazione da parte del Comune proprietario. I costi delle procedure attivate saranno addebitati agli inquilini o al Comune proprietario, secondo le modalità indicate nel successivo art. 8;

- l'esecuzione degli sfratti in via amministrativa a seguito di provvedimento di decadenza dall'assegnazione, su richiesta del Comune. I costi delle procedure attivate saranno addebitati agli inquilini o al Comune proprietario, secondo le modalità indicate nel successivo art. 8;

8. determinare, **per i contratti chiusi**, il saldo a debito/credito dell'inquilino, alla data di cessazione del contratto mediante:

- l'addebito di tutti gli importi richiesti e non pagati;

- l'addebito dell'eventuale imposta di risoluzione del contratto.

In presenza di saldo a debito o addebiti successivi richiesti e non corrisposti, l'Azienda procederà all'invio di messa in mora. Qualora la richiesta di pagamento resti inevasa, la nota di cui sopra sarà trasmessa al Comune per le attività di recupero di competenza. Aler sospenderà quindi ogni azione di riscossione e perseguimento dei crediti dovuti. La morosità verrà interamente posta a carico del Comune nel rendiconto di chiusura contabile dell'anno di cui all'art. 12 della convenzione.

9. Raccogliere e istruire le domande di cambio alloggio nonché sottoporle all'esame della Commissione Cambi per l'aggiornamento della relativa graduatoria o per la valutazione delle domande per grave motivo (pericolo per l'incolumità, invalidità, cambio consensuale, ecc.) con i medesimi criteri, modalità e procedure utilizzati per gli alloggi Aler;

10. Fornire, su richiesta, i dati necessari per l'attività comunale di programmazione dei servizi abitativi (annuale e triennale) e di adozione e pubblicazione degli avvisi pubblici per l'assegnazione di alloggi di erp;

11. registrare i dati catastali delle unità immobiliari affidate in gestione, nonché ogni aggiornamento che verrà comunicato dal Comune;
12. fornire al Comune ogni documentazione atta ad assolvere gli adempimenti di legge nonché le proprie esigenze informative e di controllo. A tal fine Aler mette a disposizione un collegamento riservato, a cui accedere mediante credenziali personali (user ID e password), alla banca dati riguardanti l'utenza e il patrimonio comunali;
13. fornire i dati necessari all'adempimento delle incombenze che la normativa in materia di servizi abitativi pone a carico dell'ente proprietario (Piattaforma Regionale, D.lgs n.33/2013 – trasparenza, ecc).

ART. 6

Compiti del Comune

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

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

- la manutenzione ordinaria e straordinaria e la vigilanza manutentiva delle unità immobiliari assegnate e sfitte;
- la gestione delle utenze e dei servizi condominiali, i rapporti con le amministrazioni condominiali;
- messa a disposizione della polizia locale per l'esecuzione di sfratti a seguito di provvedimenti amministrativi di decadenza e di occupazione senza titolo e per le messe in sicurezza di alloggi a seguito di occupazione da effrazione o abbandono alloggio;
- verifica e dichiarazione dello stato di bisogno dei nuclei familiari ai fini del recupero della morosità, della corretta determinazione della classe di appartenenza per la quantificazione del canone di locazione, dell'istruttoria delle istanze di accesso al contributo di solidarietà e dell'adozione dei piani annuali di controllo di cui all'art. 26 della L.R. 16/2016;
- attivazione delle procedure amministrative relative al recupero dei crediti mediante ingiunzione o ruolo fiscale;
- predisposizione e approvazione del "Programma della manutenzione" di cui all'art. 33 c. 4 della L.R. 27/2009;
- regolarizzazione dei rapporti locativi;

Restano in capo al Comune, relativamente agli immobili commerciali, intendendosi per tali, a titolo meramente esemplificativo, i negozi, i magazzini, i depositi, gli ambulatori, ecc., la scelta del contraente e la negoziazione del canone, la redazione e stipula del contratto e relativa prima registrazione.

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

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

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

Il Comune s'impegna a favorire l'accesso informatico dell'Aler alla propria banca dati, limitatamente alle informazioni di interesse dell'Aler medesima, con particolare riferimento ai dati sugli immobili e all'anagrafe degli inquilini degli alloggi.

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

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

ART. 7

Canoni di locazione

I canoni di locazione degli alloggi, delle autorimesse saranno determinati secondo i criteri e le modalità stabilite dalle disposizioni regionali e nazionali nonché da appositi provvedimenti aziendali. E' competenza dell'Aler la determinazione degli aggiornamenti Istat dei canoni di tutte le unità immobiliari secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'Azienda medesima.

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

ART. 8

Contenzioso con inquilini

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

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

ART. 9

Tributi (tariffe, tasse, contributi e imposte)

L'Aler provvederà al versamento di eventuali spese per tributi, connessi con l'attività gestionale che dovessero gravare sugli immobili stessi o sui contratti e avrà facoltà di addebitare in tutto o in parte tali spese agli inquilini. L'eventuale insorgenza di morosità sulle suddette spese viene regolata con le modalità di cui all'art.5 punti 7 e 8.

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

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

ART. 10

Servizi aggiuntivi

Su richiesta del Comune, previa disponibilità di Aler, si potranno fornire eventuali servizi aggiuntivi. Il compenso per lo svolgimento delle attività concordate sarà oggetto di specifica quantificazione da parte dell'Aler, che vi provvederà dopo l'accettazione del preventivo di spesa da parte del Comune.-

ART. 11

Patti in deroga

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

ART. 12

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

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

- compenso fisso per ogni alloggio di e.r.p. - €. 170,00 IVA esclusa;
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare pertinenziale di €. 25,00 IVA esclusa
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare non pertinenziale - €. 150,00 IVA esclusa.

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

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

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

Il risultato di gestione è determinato annualmente:

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

ART. 13

Termini dei versamenti

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

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

ART. 14

Reciproci impegni

Aler s'impegna a mettere a disposizione del Comune:

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

L'Aler assicura di svolgere le mansioni previste nella presente convenzione con adeguato impiego di mezzi e di personale professionalmente preparato, e comunque con la stessa cura e con lo stesso impegno che vengono profusi nella gestione degli alloggi di proprietà dell'Aler medesima.

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

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

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

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

ART. 15

Trattamento dei dati personali

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

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

ART. 16

Norme transitorie

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

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

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

ART. 17

Controversie

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le Parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge. In particolare si farà riferimento all'art. 1704 del C.C. Qualsiasi controversia, derivante dall'interpretazione delle clausole e dalla esecuzione della presente convenzione, sarà demandata al foro di Mantova.

ART. 18

Spese della convenzione

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

Letto, confermato, sottoscritto

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
IL SINDACO
(Massimo Salvarani)

A.L.E.R. DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
IL PRESIDENTE
(Bianco Bertoldo Albano)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA
SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA
SERVIZI SOCIALI

OGGETTO: CONVENZIONE CON ALER PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità tecnica.

Note:

Li, 19/06/2020

LA RESPONSABILE DI SETTORE
PUTTINI ANNA KATIA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Area Servizi Finanziari Settore Ragioneria – Finanze – Bilancio

OGGETTO: CONVENZIONE CON ALER PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.

Note:

Li, 19/06/2020

LA RESPONSABILE DI SETTORE
DEL BON ANGELA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA

Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 75 del 20/06/2020

Oggetto: CONVENZIONE CON ALER PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE .

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune a partire dal **20/06/2020** e sino al **05/07/2020** per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Porto Mantovano li, 20/06/2020

IL SEGRETARIO GENERALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 75 del 20/06/2020

Oggetto: CONVENZIONE CON ALER PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI PATRIMONI DI PROPRIETA' COMUNALE .

Visto l'art. 134 – III comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data **20/06/2020** é divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il **01/07/2020**

Porto Mantovano li, 03/07/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)