

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CREMA E L'ALER DI BRESCIA-
CREMONA-MANTOVA PER LA GESTIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA e SOCIALE 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 4000 alloggi e unità commerciali, specificamente in Provincia di Cremona, ed è dotata di strutture tecniche ed amministrative specializzate nella gestione dei servizi abitativi pubblici;
 - L’ALER - UOG di Cremona attualmente gestisce alloggi di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Crema e dei Comuni della provincia;
 - il Comune di Crema, proprietario di n. 359 alloggi di edilizia residenziale pubblica e n. 105 unità diverse siti nel territorio comunale, intende affidarne all’Aler la gestione completa
 - 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 Crema (denominato anche Comune o Ente proprietario), qui rappresentato dal @, dott. @, domiciliato per la carica presso la sede dell’Amministrazione con sede legale in Crema (CR, Piazza Duomo, 25, cap 26013; C.F. 91035680197 e P.IVA 00111540191,

e

l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Brescia-Cremona-Mantova (denominata anche Aler o Azienda o Ente gestore), qui rappresentata dal Presidente, @@, 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 Crema affida all'Azienda 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.

Con riferimento alle unità immobiliari in uso diretto al Comune, individuate nell'elenco allegato B), le Parti convengono che Aler provvederà esclusivamente al riparto e addebito al Comune delle spese per servizi condominiali.

L'incarico è affidato mediante mandato con rappresentanza, salvo quanto disposto al successivo art. 4.

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.

Manutenzione delle unità immobiliari – consiste nel garantire, in generale, il permanere delle condizioni manutentive in cui si trovano gli stabili al momento della loro consegna all'Aler, salvo il normale degrado d'uso.

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 3 (tre) dal 01.07.2020 al 30.06.2023, 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 30 giugno del terzo anno, ovvero al termine dei tre 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.

Costituiscono grave motivo, tra gli altri, il mancato finanziamento da parte del Comune degli interventi di manutenzione ritenuti urgenti e indifferibili dall'Ente gestore e la reiterata inosservanza degli obblighi previsti dalla presente convenzione, così come l'ingiustificato ritardo da parte dell'Ente Gestore nell'espletamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ricorrendone i presupposti..

E' facoltà di Aler richiedere l'esclusione dalla convenzione delle unità immobiliari e/o dei fabbricati, per i quali sono necessari interventi di manutenzione o di messa a norma, nel caso in cui il Comune non autorizzi la spesa e non renda disponibili i fondi.

Entro sei mesi dalla data 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, da determinarsi entro 12 mesi dal termine della convenzione, verrà calcolato considerando, oltre al compenso di cui all'art. 13, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti voci:

- rimborso delle cauzioni versate ad Aler e non ancora restituite, comprensive di interessi;
- importi per interventi manutentivi, utenze, spese legali e servizi a carico degli inquilini non ancora contabilizzati;
- importi anticipati per spese condominiali, manutentive e/o di gestione;
- morosità a carico degli inquilini;
- importi relativi a servizi aggiuntivi richiesti dal Comune (art. 12);
- spese per disdetta di tutti i contratti di fornitura di servizi condominiali (energia elettrica delle Parti comuni, ecc.) nel caso il Comune non provveda direttamente alla rivolturazione dei medesimi.

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

In caso di disdetta o di mancato rinnovo Aler si impegna a trasferire al Comune la banca dati inerente la gestione amministrativa e tecnica degli immobili

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;
- voltura all'Azienda dei contratti di fornitura dei servizi condominiali degli immobili oggetto della presente convenzione. Le spese di voltura sono in ogni caso a carico del 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.

ART. 4 Compiti di ALER

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

1. a stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione con gli assegnatari entro 30 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento del provvedimento di assegnazione, alla registrazione degli stessi contratti ed all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune. La mancata stipula del contratto entro i termini indicati, salvo che la stessa non dipenda da ragioni estranee ed indipendenti dalla volontà di contrarre dell'Aler (ad es. impossibilità dell'assegnatario di produrre la cauzione, richieste di proroga del termine da parte di assistenti sociali comunali, rinuncia dell'assegnatario, necessità di interventi di manutenzione straordinaria e simili) determina l'applicazione di una penale come di seguito elencato:
 - primo mese di ritardo : 20,00 €
 - ogni successivo mese di ritardo: 10,00 €
2. stipulare, in nome e per conto del Comune, i contratti di locazione delle autorimesse e dei posti-auto, nonché registrare gli stessi e provvedere all'assolvimento delle conseguenti imposte mediante anticipazioni di spesa in nome e per conto del Comune, comunicando l'avvenuta assegnazione al Comune, ove possibile;
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. 9 della presente convenzione, effettuarne la fatturazione in nome proprio e procedere alla riscossione;
5. gestire i contratti di locazione e compiere, più in generale, ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale con gli inquilini, compresi gli adempimenti di competenza dell'ente gestore previsti dalla normativa vigente, oltre alla eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali;
6. trasmissione dei dati utili alla predisposizione dei piani dei servizi abitativi pubblici e sociali tramite la piattaforma informatica regionale – anagrafe del patrimonio e dell'utenza;
7. provvedere, su istanza di parte, all'istruttoria e gestione delle istanze previste dalla vigente normativa erp (revisione del canone di locazione, ampliamenti, subentri, ecc.) secondo le modalità e i criteri utilizzati dall'Azienda per il proprio patrimonio;
8. comunicare al Comune la sopravvenuta disponibilità di alloggi, di autorimesse e di posti auto entro un termine di 10 giorni dall'effettiva disponibilità degli stessi per l'assegnazione;
9. fatturare in nome proprio e riscuotere le quote a rimborso delle spese ripetibili, 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 10 e 11 del presente articolo. Aler addebiterà al Comune le somme anticipate e non riscosse che saranno annotate nel rendiconto di chiusura contabile dell'anno;
10. controllare sistematicamente, per i contratti attivi, i pagamenti degli utenti e, nel caso di morosità, attivare il recupero crediti mediante:
 - la trasmissione dei solleciti e delle note 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 200,00 euro e/o il mancato pagamento riguardi più di due mensilità;
 - l'invio al Comune con cadenza semestrale dei nominativi degli utenti insolventi (avvisi di

messa in mora), 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. 10;

- l'esecuzione degli sfratti in via amministrativa a seguito di provvedimento di decadenza dall'assegnazione.

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

- il riconoscimento del deposito cauzionale comprensivo degli eventuali interessi maturati;
- 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 annualmente all'invio di messa in mora. Qualora la richiesta di pagamento resti inevasa, la nota di cui sopra sarà trasmessa al Comune per attuare ulteriori attività di recupero crediti. Aler, attestato l'assolvimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione relativamente al recupero dei crediti, sospenderà ogni azione di riscossione e perseguimento. La morosità verrà interamente posta a carico del Comune nel rendiconto di chiusura contabile dell'anno di emissione dell'ultimo rendiconto di cui all'art. 13 della convenzione.

12. mettere in esecuzione gli sfratti in via amministrativa per contestata occupazione senza titolo;
13. 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;
14. fornire i dati necessari per l'attività comunale di programmazione (annuale e triennale) e di adozione e pubblicazione degli avvisi pubblici per l'assegnazione di alloggi di erp;
15. registrare i dati catastali delle unità immobiliari affidate in gestione, nonché ogni aggiornamento che verrà comunicato dal Comune;
16. effettuare la manutenzione ordinaria degli immobili (ex art. 27 comma 1 lett. a L.R. n. 12/2005 ora art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), con esclusione di tutte quelle riparazioni che sono a carico degli assegnatari ai sensi della vigente normativa regionale;
17. controllare, liquidare e pagare le spese per gli interventi manutentivi eseguiti e provvedere al successivo riaddebito al Comune, in occasione della trasmissione del rendiconto di chiusura contabile dell'anno.
18. anticipare i pagamenti delle utenze e dei contratti di manutenzione ascensori, nonché di altri eventuali servizi comuni. L'Aler fornirà i servizi accessori direttamente o indirettamente, a propria scelta, in dipendenza del rapporto contrattuale con gli inquilini e gli assegnatari.

L'anticipazione per conto del Comune delle spese per lavori, servizi e forniture riconducibili agli immobili comunali di cui ai precedenti punti 15 e 16, è effettuata in nome dell'Azienda: Aler annota le fatture passive in apposito registro IVA e provvede a emettere al Comune una o più fatture annuali cumulative per il riaddebito della spesa, applicando le aliquote previste per le diverse fattispecie.

19. rappresentare il Comune nell'ambito dei condomini costituiti, o che verranno costituiti, anche a seguito della cessione degli alloggi a norma delle leggi di vendita, sia nei rapporti con gli amministratori che in sede di assemblea, fermo restando che per la nomina degli amministratori e per le delibere concernenti l'amministrazione straordinaria Aler rappresenterà il Comune su espressa richiesta di quest'ultimo, a cui dovranno seguire le relative indicazioni di voto e di spesa;
20. anticipare, per conto del Comune, il pagamento delle quote condominiali ordinarie per gli alloggi locati e sfitti, escludendo le spese per le manutenzioni straordinarie che sono disciplinate in modo specifico al successivo art. 6;
21. 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. L'accesso alla banca dati avviene dalla home page del sito internet dell'Aler all'indirizzo www.alerbcm.it nella sezione riservata agli "enti";
22. 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);
23. impegnare il proprio personale per almeno 3 giornate all'anno per effettuare sopralluoghi nei complessi abitativi, al fine di monitorare le situazioni in determinati caseggiati; a seconda dello specifico obiettivo del sopralluogo, potranno essere coinvolti i dipendenti dei diversi uffici comunali e gli operatori che operano nei complessi dove è presente la mediazione abitativa. L'ente gestore, a sopralluogo avvenuto, si impegna a fornire puntuale reportistica al comune circa le situazioni rilevate al fine di poter dar seguito a quanto evidenziato;
24. garantire uno sportello operativo decentrato quale presidio territoriale due volte al mese, con presenza di personale dell'Aler;
25. mettere a disposizione del Comune la lista dei soggetti inadempienti nella presentazione della situazione anagrafica e reddituale ai fini della determinazione della corretta fascia di applicazione del canone;
26. Riconoscere e favorire la presenza, presso i complessi gestiti, degli operatori di mediazione abitativa e delle iniziative approntate dagli stessi (mediazione abitativa, sportelli abitativi e laboratori sociali), attivati nell'ambito delle misure della Coprogettazione Sociale del Comune di Crema;
27. Rapportarsi con ogni disponibilità alla Equipe Integrata dei Servizi Abitativi - E.I.S.A.. istituita presso il Comune di Crema
28. Fornire le informazioni necessarie per la verifica e dichiarazione dello stato di bisogno dei nuclei familiari ai fini del recupero della morosità, 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.

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.

L'Aler si impegna ad incontrarsi con il Comune per redigere dei protocolli finalizzati alla socialità, alla tutela della sicurezza, alla gestione dei cambi alloggi ed alla gestione degli sfratti nei fabbricati erp presenti sul territorio comunale.

Nell'ambito dei protocolli di cui sopra, Aler e Comune procederanno alla costituzione di apposita commissione per la verifica e la gestione delle istanze di cambio alloggi nonché per la verifica dello stato di bisogno e la condivisione delle decisioni in merito all'esecuzione dei provvedimenti

di sfratto nei fabbricati presenti sul territorio comunale.

ART. 5 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;
- certificazione delle unità abitative nel sistema regionale dei servizi abitativi pubblici e sociali tramite la piattaforma informatica regionale - Anagrafe del patrimonio; il Comune è tenuto a segnalare tempestivamente ogni modifica dello stato di fatto delle singole unità immobiliari onde consentire ad Aler l'aggiornamento automatico dei dati nel sistema informativo SIREAL;
- attività pubblicistica di scelta dell'assegnatario, di verifica dei requisiti, di assunzione della determina di assegnazione, prodromica alla fase contrattualistica;
- gestione delle domande, verifica dei requisiti di accesso e assegnazione delle unità destinate ai servizi abitativi transitori;
- 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;
- 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;
- 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;
- progettazione di interventi di mediazione abitativa, sportelli abitativi e laboratori sociali, con personale proprio o incaricato;
- messa a disposizione di una equipe integrata dei Servizi Abitativi – E.I.S.A. (Ufficio Casa)
- 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, per quanto di competenza;
- valutazione ed eventuale attivazione delle procedure amministrative relative al recupero dei crediti mediante ingiunzione o ruolo fiscale o altra procedura di recupero coattiva, successivamente alla trasmissione da parte di Aler dei nominativi degli utenti insolventi (avvisi di messa in mora) effettuata ai sensi di quanto disposto dal punto 10 dell'art.4;
- approvazione del "Programma della manutenzione" di cui all'art. 33 c. 4 della L.R. 27/2009, d'intesa con l'ufficio manutenzione Aler. Il Programma costituisce, salvo diverso accordo, autorizzazione all'attuazione degli interventi ivi contenuti con conseguente impegno di spesa;
- regolarizzazione dei rapporti locativi;
- volturazione ad Aler dei contratti di fornitura in essere per la gestione degli immobili oggetto della convenzione (riscaldamento, energia elettrica parti comuni, ecc.) e rivolturazione al Comune dei medesimi alla scadenza della convenzione ovvero in caso di risoluzione anticipata della stessa. Le spese di tali volture saranno a carico del Comune.

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 solo successivamente all'avvenuta attestazione da parte dell'Aler del completo assolvimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione relativamente al recupero dei crediti locativi e alla conseguente presa in carico da parte del servizio finanziario;
- avviare azioni di recupero coattivo 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, ove possibile, per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità, sia per il proprio patrimonio che per quello di proprietà dell'Aler.

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

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;
- svolgere attività di vigilanza per migliorare la sicurezza nei quartieri di edilizia residenziale;
- rendere disponibili azioni progettuali inerenti la mediazione abitativa (presidio sociale).

Il Comune si impegna ad incontrarsi con l'Aler per redigere dei protocolli finalizzati alla socialità, alla tutela della sicurezza, alla gestione dei cambi alloggi ed alla gestione degli sfratti nei fabbricati erp presenti sul territorio comunale.

Nell'ambito dei protocolli di cui sopra, Aler e Comune procederanno alla costituzione di apposita commissione per la verifica e la gestione delle istanze di cambio alloggi nonché per la verifica dello stato di bisogno e la condivisione delle decisioni in merito all'esecuzione dei provvedimenti di sfratto nei fabbricati presenti sul territorio comunale.

ART. 6

Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria che l'Aler effettuerà dovrà garantire, in generale, il permanere delle condizioni in cui si trovano gli stabili al momento della loro consegna all'Aler con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria conseguenti al deperimento dell'immobile dovuto all'invecchiamento e all'uso.

L'Aler s'impegna ad investire, ogni anno, un importo di manutenzioni ordinarie non superiore a quanto definito nel successivo articolo 13. Se tale importo (budget manutentivo) risulta essere insufficiente, Aler eseguirà solamente gli interventi urgenti e indifferibili ai fini della sicurezza e dell'incolumità di persone e/o cose, a giudizio dell'ente gestore, applicando il compenso tecnico previsto al successivo art. 7. Di tale evenienza verrà data comunicazione al Comune, entro il minor tempo possibile, affinché lo stesso provveda ad integrare l'importo fino alla concorrenza delle somme anticipate da Aler.

Per tutti gli altri interventi, Aler chiederà preventiva copertura economica al Comune. In assenza

di riscontro, in sede di rendicontazione annuale, Aler tratterrà dall'utile del Comune la differenza tra la maggior spesa manutentiva eseguita e l'importo previsto a budget manutentivo, oltre al compenso tecnico di cui al successivo art. 7.

Nel caso in cui il budget manutentivo non possa essere interamente utilizzato nell'anno, l'Aler, in accordo con il Comune, destinerà la differenza tra importo anticipato e importo previsto, all'esecuzione di manutenzioni straordinarie sugli edifici di proprietà del Comune, non applicando alcun compenso tecnico.

Per gli interventi manutentivi di importo superiore a € 10.000,00 oltre IVA, Aler effettuerà preventiva informativa al Comune.

L'Aler provvederà a rendicontare, ogni 6 mesi (entro il trentesimo giorno della fine del semestre, ovvero entro il 30 Luglio ed entro il 30 Gennaio) anche su dati previsionali, le manutenzioni effettuate ed il relativo importo anticipato. L'Ente gestore, sulla base delle risorse e delle necessità, propone al Comune il programma degli interventi, programma che dovrà essere approvato dal Comune stesso. *(NB. La rendicontazione dei lavori entro il 30 gennaio potrebbe parzialmente differire rispetto al chiusura del rendiconto di marzo, perché redatta su dati ancora in corso di contabilizzazione da parte dell'ufficio tecnico)*

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno programmati dall'Aler, in accordo con il Comune, sulla base di finanziamenti disposti dal Comune stesso, o reperiti da uno dei due Enti, o, come sopra illustrato, non spesi per la manutenzione ordinaria.

Per quanto concerne gli interventi manutentivi straordinari **su stabili misti** in condominio, Aler provvederà a sottoporre al Comune per l'approvazione e per l'individuazione del relativo finanziamento le proposte inoltrate dagli amministratori prima della seduta dell'assemblea dei condomini, subordinando il voto favorevole al preventivo nulla osta del Comune.

Ulteriori interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione che si rendessero necessari, saranno definiti dalle Parti nell'ambito dei rispettivi programmi pluriennali di intervento generale, fissando altresì di volta in volta i criteri di intervento. La copertura dei conseguenti oneri dovrà essere garantita da precisi canali di finanziamento da parte del Comune, della Regione o dello Stato e sulla base dell'effettiva disponibilità per l'Azienda di tali risorse. Con le modalità di cui al successivo art. 7, saranno definiti i corrispettivi delle prestazioni tecniche e professionali svolte da Aler nell'ambito di questi interventi.

Al fine di garantire un corretto monitoraggio degli interventi programmati, Aler trasmetterà al Comune di Crema i nominativi degli operatori economici individuati per l'esecuzione degli stessi.

La quota destinata alla manutenzione ordinaria, non comprende gli interventi manutentivi posti a carico degli inquilini in base alle normative vigenti.

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

ART. 7

Compensi per interventi di manutenzione straordinaria

Aler, per gli interventi di manutenzione straordinaria, percepirà un compenso pari:

- al 10% per importi di lavori fino a 250.000,00 €;
- al 7% per importi di lavori da 251.000,00 € a 750.000,00 €;
- al 5% per importi di lavori oltre i 751.000,00 €.

del loro costo netto come risultante da QE di collaudo, qualora le prestazioni tecniche, gestionali e manutentive svolte comprendano attività di progettazione, appalto, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, contabilità e liquidazione relative agli interventi. Per eventuali prestazioni tecniche parziali (es: progettazione, D.L. ecc.), il compenso potrà essere proporzionalmente ridotto.

Per eventuali prestazioni professionali, quali a titolo esemplificativo pratiche catastali, certificazioni energetiche, richieste dal Comune, l'Azienda utilizzerà il tariffario professionale, cui verrà applicato lo sconto del 20%.

ART. 8

Manutenzione servizi condominiali

La gestione dei servizi operata da ALER è rivolta ai servizi condominiali rientranti nella normale attività di gestione del patrimonio aziendale. Tali attività comprendono gli spurghi, la disinfestazione e sanificazione, il servizio controllo manutenzione impianto antincendio, lo sgombero masserizie, la gestione del verde, la conduzione e manutenzione ordinaria delle centrali termiche, la manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento ovvero tutti servizi previsti nei contratti ricorrenti che l'ALER affida per la gestione del proprio patrimonio.

Sono esclusi i servizi che per loro natura comportino l'affidamento di uno specifico contratto ovvero quando le prestazioni richieste non rientrano nell'oggetto dei contratti che l'ALER ha in essere.

La presa in carico da parte di Aler dei servizi di conduzione e manutenzione relativi a nuovi immobili delle centrali termiche e di gestione degli impianti di sollevamento è subordinata ad una verifica di conformità alle norme degli impianti stessi che dovrà essere effettuata dal comune prima dell'avvio dei servizi e attestata nello specifico verbale di cui all'articolo 4. Nel caso di mancata conformità, gli impianti saranno presi in carico solo ad ultimazione dei necessari interventi che verranno effettuati direttamente dal Comune.

ART. 9

Canoni di locazione

I canoni di locazione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto 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 ed eventuali pertinenze (cantine, box, soffitte, ...), comprese le unità immobiliari commerciali, secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'Azienda medesima.

L'Aler chiederà agli assegnatari depositi cauzionali a garanzia degli adempimenti contrattuali, senza alcun onere aggiuntivo a carico del Comune.

L'Aler provvederà con cadenza biennale all'anagrafe dell'utenza 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 anagrafico-reddituale.

Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare assegnatario, intervenuta e comunicata tra le due anagrafi, Aler, ai sensi dell'art. 31 c.11 della L.R. 27/2009, verificato il venir meno del requisito di sopportabilità del canone applicato, determinerà un canone provvisorio soggetto a successivo conguaglio.

ART. 10

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. 13.

ART. 11

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. 4 punti 10 e 11.

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. 13.

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

ART. 12

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. 13

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

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

- compenso fisso per ogni alloggio di e.r.p. - € 320 IVA esclusa;
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare pertinenziale di € 40 IVA esclusa
- compenso fisso per ogni altra unità immobiliare non pertinenziale - € 200 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. Il corrispettivo sarà trattenuto nei termini indicati al comma seguente.

L'Aler si impegna a trasmettere entro il 31 marzo di ogni anno il rendiconto di chiusura contabile dell'anno. Il risultato di gestione è determinato annualmente sottraendo dai canoni di locazione fatturati:

- il budget manutentivo, annualmente destinato al finanziamento degli interventi di manutenzione di cui all'art. 6 della presente convenzione, determinato nella misura del 30% del monte canoni di locazione fatturati;
- le spese di manutenzione eccedenti il budget manutentivo di cui al punto precedente, i corrispettivi e i rimborsi relativi alle correlate prestazioni tecniche svolte da Aler;
- gli acconti condominiali o anticipazioni di spesa per servizi condominiali, normalmente spettanti agli inquilini, relativi a periodi in cui gli alloggi o le altre unità immobiliari sono sfitti, fino all'effettiva nuova occupazione dell'unità immobiliare medesima;
- gli acconti corrisposti agli amministratori dei condomini nei quali insistono alloggi di proprietà comunale per la parte relativa al pagamento delle spese di amministrazione e manutenzione a carico della proprietà;
- eventuali anticipazioni di spesa relative a forniture per servizi e spese condominiali e/o per interventi manutentivi al netto degli incassi effettuati dagli inquilini nonché le eventuali spese per la volturazione dei contratti di fornitura dei servizi condominiali (riscaldamento, acqua e luce comune, ecc.);
- eventuali spese sostenute da Aler per l'attività di predisposizione e stipulazione necessaria per la regolarizzazione dei contratti di locazione;
- imposte e tributi anticipati dall'Azienda connessi con l'attività gestionale e/o relativi alla proprietà e non posti a carico degli inquilini;
- 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;
- la morosità maturata dagli inquilini conteggiata quale variazione annuale della morosità consolidata (morosità corrente al netto dei recuperi dei crediti pregressi);
- l'importo dei crediti inesigibili o degli incassi effettuati direttamente dal Comune;
- i corrispettivi per i servizi aggiuntivi concordati ai sensi del precedente art. 12;
- il compenso dovuti ad ALER.

ART. 14 Controlli e penalità

Le penali potranno essere applicate al ricorrere delle seguenti ipotesi, salvo che il ritardo non derivi da causa non imputabile al debitore (ad esempio, per caso fortuito):

ITEM	PARAMETRO	SLA	PENALE	NOTE
Intervento di MO a guasto o su richiesta urgente	Tempo di conclusione dalla data della richiesta	24 ore escluso festivi e pre festivi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Fermo restando la reperibilità dell'inquilino
Intervento di MO a guasto o su richiesta non urgente	Tempo di conclusione dalla data della richiesta	15 gg naturali e consecutivi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Fermo restando la reperibilità dell'inquilino
Intervento di ripristino alloggio a seguito di rilascio	Tempo di conclusione intervento dalla data di richiesta di esecuzione dei lavori da parte del Comune	30 gg naturali e consecutivi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Il tempo di esecuzione viene calcolato dalla data in cui l'alloggio risulta sgombrato da arredi e cose
Intervento di MS	Ritardo sul termine contrattuale dei lavori		€ 100,00 per ogni giorno di ritardo	La penale è applicabile solo nel caso in cui il ritardo sia imputabile all'ALER
Manutenzione servizi condominiali art. 8	Servizio spurghi: tempo di conclusione dalla data della richiesta	24 ore escluso festivi e pre festivi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	
	Servizio disinfezione e sanificazione: tempo di conclusione dalla data della richiesta	5 gg lavorativi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Escluso interventi di sanificazioni di ambienti da guano di piccioni
	Servizio sgombero masserie: tempo di conclusione dalla data della scadenza di eventuale diffida o	10 gg. lavorativi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	

	liberatoria			
	servizio gestione del verde: programmazione stagionale degli interventi	Ritardo su calendario interventi	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Fatto salvo eventi metereologici avversi
	manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento: tempo di conclusione dalla data della richiesta	24 h fermo impianto	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo	
Stipula contratto di locazione	Tempo intercorrente tra la comunicazione all'ALER del provvedimento di assegnazione e la stipula contratto	30 gg naturali e consecutivi	€ 20,00 per il primo mese di ritardo, € 10,00 per ogni mese successivo di ritardo	
Adempimenti di cui all'art. 4	Ritardo sui termini indicati nella carta dei servizi di ALER vigente tempo per tempo		€ 10,00 per ogni giorno di ritardo	Il ritardo va computato tenuto conto di eventuali atti che interrompono i termini

ART. 15 Contestazioni

Il Comune si riserva la facoltà di controllo dell'espletamento del servizio che potrà essere effettuato in qualsiasi momento anche mediante sopralluoghi.

In caso di riscontrata irregolarità nell'esecuzione del servizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti e comunicherà l'intenzione di applicare le penali all'Aler a mezzo fax, raccomandata o pec, concedendo un termine minimo di 15 giorni consecutivi per eventuali controdeduzioni. Trascorso inutilmente tale termine o valutate insufficienti, ininfluenti o irrilevanti le controdeduzioni, il Comune procederà con l'applicazione delle penali, il cui importo verrà detratto all'atto dell'emissione della fattura Aler relativa ai corrispettivi di gestione di cui all'art. 13.

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 Cremona.

ART. 16 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.

ART. 17 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. 4 p.ti 10 e 11, Aler provvederà, in collaborazione con il Comune, 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.

Letto, confermato e sottoscritto

@, ____ / ____ / ____

L'Azienda Lombarda per

l'Edilizia Residenziale di Brescia-Cremona-Mantova

Il Presidente

Il Comune di Crema

Il Sindaco

(@)