

REP.GEN. N. ....

= COMUNE DI FORLÌ =

= AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA =

ACCORDO DI COOPERAZIONE PER LO SVOLGIMENTO TRAMITE

CONCESSIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE DI GESTIONE DEL

PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DI ALTRI

IMMOBILI AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ COMUNALE

L'anno ..... oggi ..... del mese di .....

= ...../...../..... =

in Forlì, nella Residenza Comunale posta in Piazza Saffi, n.8,

con la presente privata scrittura da valere e tenere quale pubblico strumento

ai sensi di Legge, tra i Signori:

- **PINI Avv. MICHELE**, nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, che interviene in legale rappresentanza del Comune di Forlì, codice fiscale 00606620409, nella sua qualità di Dirigente del suddetto Servizio, nominato dal Sindaco con decreto n. 3 del 05/02/2021, competente alla stipulazione dei contratti dell'Ente in base alla legittimazione conferitagli dall'art. 107 comma 3 lett. c) D.Lgs. n. 267/2000 e dall'art. 38 comma 6 lett. b) dello Statuto, nonché ai sensi dell'art. 20 comma 4 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

e

- **TALLARICO Avv. GIUSEPPE**, nato a ..... il ....., il quale

interviene nella veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione

dell'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-

CESENA con sede in Forlì, Viale Matteotti n. 44, codice fiscale e p. IVA n.

00139940407, come da visura camerale in atti, nel seguito denominato

**ACER;**

Premesso:

- che in armonia a quanto disposto dalla L.R. 8 agosto 2001, n. 24, che ha

riordinato le funzioni e competenze in materia di Edilizia Residenziale

Pubblica trasferendo ai Comuni del territorio il patrimonio di E.R.P. già di

proprietà dell'I.A.C.P., trasformando quest'ultimo nella nuova A.C.E.R.,

riconcendole contestualmente il ruolo istituzionale di ente strumentale

dei Comuni per la gestione e manutenzione del patrimonio trasferito, il

Comune di Forlì, dapprima con convenzione del 27/03/2003, Rep. Gen. N.

26165, integrata con Rep. Gen. n. 27347 del 04/03/2005, e quindi con

successiva concessione Rep. Gen. n. 28255 del 20/12/2006, aveva

affidato ad A.C.E.R della Provincia di Forlì-Cesena la gestione del

patrimonio E.R.P. di proprietà comunale;

- che con deliberazione consiliare n. 144 del 13 ottobre 2008 e successivo

contratto Rep. Gen. n. 29169 del 18/12/2008 il Comune di Forlì aveva

altresi affidato ad ACER la "Gestione Agenzia per l'Affitto";

- che a seguito di deliberazione consiliare n. 129 del 18/12/2012 il Comune di

Forlì, con concessione Rep. Gen. n. 30556 del 20/12/2012 ha

ulteriormente affidato ad A.C.E.R della Provincia di Forlì-Cesena la

gestione del patrimonio E.R.P. di proprietà comunale, congiuntamente alla

gestione "Agenzia per l'Affitto", per il periodo dal 01/01/2013 al 31/12/2022;

- che per il richiamato affidamento, in scadenza il 31/12/2022, si rende,

pertanto, necessario provvedere al rinnovo, stante il permanere di tutte le esigenze e condizioni sulle quali era fondato;

- che si conferma l'opportunità di regolamentare il rapporto tra il Comune proprietario degli alloggi e l'ACER attraverso un accordo per lo svolgimento tramite concessione delle funzioni pubbliche di gestione del patrimonio residenziale pubblico;

- che ACER, in quanto Ente Pubblico Economico a norma dell'art. 40 della citata L.R. 8 agosto 2001, n. 24, rientra nella definizione di organismo di diritto pubblico di cui all'art. 3, comma 1 del D.Lgs 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), e pertanto è "amministrazione aggiudicatrice" ai sensi dello stesso Codice, al pari del Comune;

- che pertanto il presente accordo per lo svolgimento delle funzioni pubbliche di gestione e manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale di proprietà del Comune corrisponde alla fattispecie di cui all'art. 5, comma 6 del citato D.Lgs. 50/2016, in base al quale *"un accordo concluso esclusivamente tra due o più amministrazioni aggiudicatrici non rientra nell'ambito di applicazione del presente codice, quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni: a) l'accordo stabilisce o realizza una cooperazione tra le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori partecipanti, finalizzata a garantire che i servizi pubblici che essi sono tenuti a svolgere siano prestati nell'ottica di conseguire gli obiettivi che essi hanno in comune; b) l'attuazione di tale cooperazione è retta esclusivamente da considerazioni inerenti all'interesse pubblico; c) le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori partecipanti svolgono sul mercato aperto meno del 20 per cento delle attività interessate dalla cooperazione"*;

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | - che ACER è dotata 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 periodiche 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 standard delle  |  |
|  | prestazioni gestionali erogate;   |  |
|  | - che con Deliberazione consiliare n. .... del ....., esecutiva , è             |  |
|  | stato approvato lo schema del presente accordo;                                 |  |
|  | - che con Deliberazione n. .... del ..... il Consiglio di                       |  |
|  | Amministrazione dell'ACER ha approvato lo schema del presente accordo;          |  |
|  | - che ACER è un Ente Pubblico Economico dotato di personalità giuridica e       |  |
|  | di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e svolge attività di       |  |
|  | gestione, manutenzione e qualificazione del patrimonio di edilizia              |  |
|  | residenziale pubblica, la fornitura di servizi tecnici di programmazione,       |  |
|  | progettazione, affidamento e attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di |  |
|  | programmazione complessi;   |  |
|  | - che l'Avv. Michele Pini interviene nel presente atto nella veste di Dirigente |  |
|  | del Servizio Contrattualistica Gestione del Patrimonio e Legale, e quindi nel   |  |
|  | nome, per conto e nell'interesse del Comune di Forlì;                           |  |
|  | - che l'Avv. Giuseppe Tallarico interviene nel presente atto nella sua veste di |  |
|  | Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'ACER della Provincia di        |  |
|  | Forlì-Cesena, senza obbligo della certificazione antimafia, ai sensi dell'art.1 |  |

comma 2 lett. a) del D.P.R. 3/6/1998 n. 252;

Ciò premesso, visto e considerato e previa ratifica e conferma di quanto sopra da parte dei signori intervenuti, volendo che il tutto formi parte integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Forlì e l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Forlì-Cesena svolgono in modo coordinato, secondo la disciplina del presente atto, le funzioni pubbliche di gestione e manutenzione delle unità immobiliari di proprietà comunale con decorrenza dal 1/1/2023 al 31/12/2027, esattamente individuate negli elenchi allegati al presente atto sub. 1) e 2), che ne costituiscono ad ogni effetto parti integranti e sostanziali; a tale scopo, il presente accordo disciplina il conferimento in concessione ad ACER da parte del Comune delle funzioni pubbliche in materia, di cui è titolare in virtù delle normative vigenti e in quanto proprietario degli immobili.

2. Si dà atto che dette funzioni rivestono peculiare rilevanza sociale.

3. L'affidamento e l'espletamento dei poteri gestionali dovranno ritenersi, fin dall'inizio, estesi ed operanti anche nei riguardi di quelle unità immobiliari (di Edilizia Residenziale Pubblica; di Edilizia Agevolata e di Edilizia Residenziale Sociale in genere ovvero inserite nel sistema di gestione "Agenzia Affitti") 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; inoltre, senza necessità di specifico verbale di consegna, il presente accordo si intende esteso alle unità immobiliari di ERP sovvenzionata o agevolata realizzate da ACER per conto del Comune e comunque

comprende tutte le unità immobiliari assegnate alla gestione dell'Azienda Casa Emilia Romagna di Forlì-Cesena da parte dell'Amministrazione Comunale di Forlì.

## **Art. 2 - REGIME DELL'ACCORDO**

1. Le funzioni oggetto del presente atto si esercitano su immobili ad uso abitativo e relative pertinenze di proprietà del Comune di Forlì o comunque e a diverso titolo nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

2. ACER gestisce gli immobili ai fini dell'attuazione dell'accordo, senza che questo comporti la costituzione di diritti reali di alcun tipo sugli immobili stessi.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare, annullare, modificare i provvedimenti posti in essere da ACER, oltre che di impartire direttive ed istruzioni vincolanti.

4. Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni previste dal D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, dalla L.R. 8/8/2001 n. 24 e dai regolamenti e dalle delibere degli Enti Locali, le parti si danno reciprocamente atto della necessità che ACER possa svolgere la propria parte di attività in una situazione di pareggio economico e finanziario.

5. La gestione degli immobili in oggetto è regolata dal presente accordo, 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.

6. Il Comune, al fine di garantire il migliore utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare di ERP, potrà:

A) sottrarre temporaneamente dall'assegnazione ERP, ai sensi dell'art. 20

della L.R. 24/2001, alcuni immobili tra quelli ricompresi nella gestione ACER, di cui all'allegato sub. 1), per inserirli con priorità in programmi di recupero o riqualificazione attuati da operatori di sua scelta;

B) provvedere direttamente al ripristino di alloggi comunali compresi nella gestione oggetto della presente concessione.

### **Art. 3 – GESTIONE DEGLI IMMOBILI**

1. In dipendenza del presente accordo, e della conseguente concessione di funzioni pubbliche ad ACER, ACER provvederà a tutte le attività elencate nel documento contenente i capitolati prestazionali, che costituisce allegato A) alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002, n° 391, allegato al presente atto sub. 3). Le modalità di rendiconto dell'attività gestionale sono definite al successivo art.14.

2. Il Comune autorizza ACER a compiere, in generale, ogni atto comunque connesso e/o necessario allo svolgimento delle funzioni pubbliche affidate con il presente accordo, oltre che per la gestione sia degli immobili oggetto del presente accordo che di quelli di cui verrà conferita la gestione in futuro.

3. Nell'ambito delle finalità di cui al punto precedente, ACER potrà quindi 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.

4. Dagli atti di straordinaria amministrazione di cui al capoverso precedente sono comunque esclusi, e restano compito del Comune:

a) L'approvazione del progetto e del collaudo dei lavori di cui alle lettere c), d) f), g), h), i), l) ed m) dell'allegato all'articolo 9 comma 1 della L.R. 15/2013, per i quali potranno essere affidati ad ACER i servizi tecnici ed

amministrativi di progettazione, appalto, direzione lavori e collaudo;

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

c) l'alienazione, a qualsiasi titolo, degli immobili gestiti (fatta salva la possibilità per il Comune di avvalersi di ACER per l'attività complementare di gestione delle alienazioni, secondo quanto previsto all'art. 16);

d) quanto affidato specificatamente ai Comuni dai sotto elencati 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 alloggi E.R.P.;

- Regolamento per assegnazione alloggi in locazione abitativa agevolata permanente o a termine;

- Regolamento per la ripartizione delle spese;

- Regolamento per la gestione ed assegnazione di alloggi "Agenzia Affitti" (deliberazione del Consiglio Comunale di Forlì n. 32 del 12/02/1996);

- Disposizioni regionali e comunali in materia di determinazione dei canoni di locazione ERP, EA ed ERS.

5. L'effettuazione di lavori sugli immobili gestiti motivati da esigenze di somma urgenza sarà invece ammessa, con le modalità ed i limiti di cui all'art. 163 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016) ove per "Stazione appaltante", che autorizza la spesa ed approva i lavori, si intende il Comune.

6. ACER si impegna altresì alla segnalazione al Comune, tramite la

piattaforma informatica di cui al successivo art. 14, dei tempi di ripristino degli alloggi di risulta con programmazione della nuova disponibilità.

7. Il Comune con il presente atto delega ACER , sino alla scadenza del presente accordo, ad accedere a tutte le banche dati pubbliche presso cui sono censite le unità immobiliari che rientrano nel patrimonio comunale in gestione (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Agenzia delle Entrate - Area servizi catastali; Conservatoria dei registri immobiliari; Catasto Regionale Impianti Termici Emilia-Romagna, Banca dati degli edifici soggetti a vincoli disposti dalla Soprintendenza ai BB.AA. e P.), nonché ad estrarre copia di tali atti e, più in generale, ad accedere ed estrarre copia di ogni atto necessario ad ACER per il migliore svolgimento delle funzioni pubbliche affidate con il presente accordo.

Il Comune altresì delega ACER, sempre sino alla scadenza del presente accordo, ad accedere e ad estrarre copia di atti e documenti presenti nelle banche dati e relativi servizi digitali, presso cui sono censiti gli assegnatari/residenti degli immobili di proprietà del Comune ed in gestione da parte di ACER, per tutte le finalità inerenti la gestione stessa e, più in generale, per il migliore svolgimento delle funzioni pubbliche affidate con il presente accordo (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Sistema Informativo Lavoro Emilia-Romagna; Anagrafe Tributaria; Istituto Nazionale Previdenza Sociale, ad es., per l'individuazione di redditi e/o beni ai fini del recupero di crediti, o per verificare la necessità di un adeguamento dei canoni di locazione; Anagrafe Nazionale Popolazione Residente, per l'invio di comunicazioni o diffide ad ex assegnatari; Elenco dei destinatari di benefici socio-economici, ecc.).

8. Il Comune inoltre delega permanentemente ACER per l'attuazione di programmi per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle unità immobiliari oggetto del presente atto con finanziamenti approvati dalla Regione o dallo Stato, intendendosi compresi in tale delega (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- il ruolo di soggetto attuatore degli interventi, secondo la disciplina istitutiva del finanziamento e sulla base di apposita convenzione;

- l'autorizzazione ad ACER a produrre al soggetto erogatore del finanziamento la documentazione relativa all'intero processo di attuazione dell'intervento;

- l'autorizzazione/delega ad ACER, in quanto soggetto attuatore, all'incasso/riscossione diretti di finanziamenti e contributi, in luogo del Comune in quanto soggetto beneficiario.

9. Il Comune delega infine ACER al rilascio / diniego dell'assenso alle proposte di modifica e/o miglioria degli alloggi gestiti di iniziativa ed a spese degli assegnatari. Il parere viene rilasciato da ACER agli assegnatari interessati per conto del Comune proprietario e per i soli aspetti patrimoniali/manutentivi, e fa salvi i permessi, autorizzazioni e nulla-osta di competenza di altre Autorità.

10. Il Comune svolge le funzioni di programmazione e di approvazione dei progetti e dei collaudi degli interventi di nuova costruzione, recupero e ristrutturazione cui alle lettere c), d) f), g), h), i), l) ed m) dell'allegato all'articolo 9 comma 1 della L.R. 15/2013.

11. Il Comune svolge le attività dirette alla classificazione del proprio patrimonio abitativo ai fini culturali presso la competente Soprintendenza, in

particolare per gli immobili sopra i 70 anni e con l'assistenza tecnica di ACER.

12. ACER provvederà alle notifiche relative al patrimonio in gestione.

#### **Art. 4 - PROGRAMMI DI INVESTIMENTO**

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

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

3. Le parti si impegnano a 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 per interventi riguardanti il patrimonio in gestione, che il Comune affiderà all'ACER con riferimento alla L.R. 24/2001, saranno regolati da specifica convenzione.

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

#### **Art. 5 - ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE, RIPRISTINO ALLOGGI E**

#### **PRONTO INTERVENTO**

1. Per le manutenzioni ordinarie di cui alla lettera a) dell'allegato all'articolo 9 comma 1 della L.R. 15/2013 e per gli interventi di ripristino alloggi sfitti entro la definizione di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) dell'allegato di cui sopra, ACER è delegato a svolgere tutte le funzioni, comprese quelle programmatiche e di approvazione.

ACER si impegna a realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria sopra definiti di norma entro 60 giorni lavorativi decorrenti dalla richiesta, nei limiti delle somme disponibili. Per accelerare la riassegnazione degli alloggi riconsegnati per finita locazione od altre cause, e/o per garantire l'idoneità abitativa e la sicurezza, gli interventi di ripristino e recupero – anche comportanti opere di manutenzione straordinaria ed anche riguardanti, se necessario, le parti comuni – saranno 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.

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

3. ACER farà fronte, attingendo dai canoni di locazione incassati, alle spese di manutenzione ordinaria e, nell'ambito delle somme disponibili, alla manutenzione straordinaria, comprendente il ripristino degli alloggi sfitti.

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

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

6. Il Comune delega ad ACER l'attuazione di interventi di Manutenzione Straordinaria (come definita alla lettera b) dell'allegato all'articolo 9 comma 1 della L.R. 15/2013) relativamente al patrimonio in gestione, e può nei casi diversi da quelli dell'art. 5 comma 1, delegare le funzioni di programmazione e di approvazione dei progetti e dei collaudi degli interventi in tutto o in parte ad ACER.

La procedura abilitativa per l'esecuzione degli interventi di Manutenzione Straordinaria (M.S.) sarà quella descritta all'art. 10, comma 1, lettera c) della L.R. 15/2013, ossia ACER provvederà alla redazione e validazione dei progetti e quindi inoltrerà comunicazione/segnalazione al Servizio Edifici Pubblici del Comune. Tale comunicazione/segnalazione (corredata della documentazione tecnico/amministrativa facente parte del progetto) costituirà titolo abilitativo speciale. Rimane ferma la potestà del Comune di effettuare controlli e rilievi formali entro 5 giorni n.c. dalla data di presentazione della comunicazione/segnalazione ed entro 30 giorni n.c. per richiedere eventuali integrazioni sostanziali.

Vista la natura degli interventi (M.S.), salvo casi particolari, ACER predisporrà e validerà i progetti in un'unica fase (definitivo-esecutivo).

Gli interventi di M.S. finanziati con fondi della gestione E.R.P. dell'anno corrente o con avanzi degli anni precedenti non richiedono la sottoscrizione di apposita convenzione.

Sono fatte salve le specifiche formalità legate all'impiego dei fondi statali, europei e regionali.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria non regolati da specifica convenzione, ACER farà fronte ai costi tecnici trattenendo a titolo di rimborso

una somma con riferimento all'importo lavori + imprevisti + opere in amministrazione diretta, così stabilita forfetariamente:

➤ Progettazione e validazione, Direzione lavori e contabilità,

Certificazione Regolare Esecuzione, Funzioni di RUP: 8%

➤ Procedura di affidamento: 2%

➤ Coordinamento della sicurezza in fase progettazione ed esecuzione: 3%

➤ Eventuali pratiche catastali: 1%

➤ Eventuali autorizzazioni SABAP: 3%

➤ Eventuali depositi/autorizzazioni sismiche: 4%; interventi IPRIPI: 1%

➤ Eventuali autorizzazioni ambientali (scarichi, invarianza idraulica, e simili): 2%

➤ Eventuali progettazioni specialistiche: Modellazione energetica: 2%; Progetto impianto elettrico: 1%; Progetto impianti speciali: 2%, modellazione acustica: 2%.

La percentuale complessiva da applicarsi sarà costituita dalla somma delle percentuali corrispondenti alle singole prestazioni rese **con il limite del 20%**,

**oltre il quale le prestazioni eventualmente richieste dovranno essere svolte nell'ambito di tale unica percentuale forfettaria.**

7. ACER provvede alla verifica della regolarità e conformità degli immobili alle normative edilizie vigenti, quale adempimento preliminare all'attività ordinaria di riassegnazione di singoli alloggi resisi sfitti, con conseguenti eventuale attivazione di azioni per il ripristino della conformità e aggiornamento catastale degli immobili, da considerarsi incluse nella

"gestione ordinaria". Al di fuori di tale caso, qualora le Parti ravvisino la necessità di riallineamento edilizio-urbanistico e/o catastale di più unità immobiliari, o di interi edifici, oppure si tratti di immobili non provenienti dalla precedente proprietà IACP, si attiveranno i servizi ulteriori indicati all'art. 16, comma 1 lett. e), subordinatamente alla sottoscrizione di una ulteriore convenzione.

#### **Art. 6 - DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE**

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

2. Il Comune metterà in atto gli opportuni provvedimenti 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 del presente accordo in materia di utilizzo delle risorse di gestione e di copertura di eventuali disavanzi.

3. 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, anche attraverso gli atti, i documenti e i dati a cui potrà accedere, in nome e per conto del Comune, in forza della espressa delega di cui all'art. 3, comma 7, del presente accordo.

#### **Art. 7 - DESTINAZIONE CANONI E ONERI DI GESTIONE**

1. Gli oneri della gestione e della manutenzione ordinaria, compresi nelle attività elencate nell'allegato A), contenente i capitolati prestazionali, alla deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002 n° 391, e corrispondenti alle voci di spesa riportate nella disciplina economica del presente atto, 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.

2. ACER rileva anno per anno come debito verso il Comune, la quota di canoni di locazione eccedenti gli oneri di gestione e di manutenzione sostenuti dall'ACER stessa.

3. Entro il 30 giugno di ogni anno, attraverso la trasmissione del Bilancio consuntivo, ACER fornirà al Comune specifico rendiconto dei proventi e delle spese sostenute relativamente alla gestione dell'anno precedente.

4. Il Comune dà atto che dell'importo di cui al comma 2 non richiederà di norma il materiale versamento, ma che darà disposizioni ad ACER per il suo utilizzo per interventi di manutenzione anche 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.

5. 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 artt. 35 e 36 della L.R. 08/08/2001 n° 24, secondo il quale i proventi dei canoni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati esclusivamente:

a) al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico;

b) 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 - VERIFICA DEGLI ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Gli oneri di gestione degli alloggi, conteggiati dall'ACER, di cui al comma 1, lett. a) del successivo art. 9, saranno determinati per l'anno di riferimento in proporzione al numero di alloggi gestiti ed in base:

a) alle spese vive di amministrazione degli stabili, al netto dei rispettivi recuperi da parte degli inquilini;

b) alla quota di spese di personale direttamente od indirettamente impegnato nella gestione degli alloggi;

c) alla quota di spese generali e di struttura attribuibili alla gestione degli alloggi.

2. Le parti concordano che tali oneri saranno rapportati agli effettivi costi di gestione verificati nell'anno di riferimento e potranno essere inferiori a questi qualora il risultato dell'esercizio, per effetto del positivo andamento costiricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.

3. 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 conseguimento di economie di scala, attraverso condivisione e/o accorpamento di servizi a scala interprovinciale.

4. Le parti danno atto che gli oneri di gestione non potranno mai superare il massimale di costo mensile per alloggio gestito, di cui alla Delibera del

Consiglio Regionale 30/07/2002 n. 391.

**Art. 9 - DETERMINAZIONE DELLE RISORSE**

1. Le risorse rilevate da ACER per le finalità di cui all'art. 7 - derivanti dai canoni degli alloggi pubblici ubicati nel territorio comunale per l'anno di riferimento - sono rendicontate al Comune attraverso la trasmissione del Bilancio consuntivo dell'ACER, sottraendo dagli importi riscossi a titolo di canone degli alloggi oggetto del presente accordo:

a) gli oneri di gestione degli alloggi sostenuti dall'ACER, come definiti all'art.

8;

b) gli oneri fiscali, tributari, finanziari, assicurativi e le spese legali e giudiziali sostenute dall'ACER ma direttamente od indirettamente collegati alla proprietà comunale degli alloggi e delle relative pertinenze;

c) le spese documentate per gli interventi di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta, effettuate secondo il disposto degli artt. 5 e 7, nonché eventuali costi tecnici calcolati secondo il disposto dell'art. 5;

d) le quote di spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberate dalle assemblee condominiali cui ACER partecipa per conto del Comune (nonché le quote di spese su parti comuni in edifici in autogestione e in gestione ACER), relative ad alloggi e loro pertinenze di proprietà comunale gestiti dall'ACER, in attuazione del presente accordo, sia per la parte a carico della proprietà, sia per eventuali quote insolute a carico dei conduttori.

e) le quote di spese sostenute da ACER per redigere studi di fattibilità, progetti preliminari, rilievi, redazione di programmi e di 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 nuovamente riconosciute alla gestione comunale ERP e poste a carico dei costi compresi nel QE dell'intervento una volta che gli studi e progetti a cui si riferiscono siano stati approvati e finanziati completamente;

La quantificazione dei rimborsi avverrà sulla base dell'importo dei lavori stimato nel calcolo sommario di spesa, con l'applicazione del compenso professionale Architetti e Ingegneri (D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ridotto del 60%.

**f) la quota riferibile al Comune per gli oneri sostenuti da ACER per le attività di mediazione sociale compiute dal personale addetto di ACER, in quanto richieste e coordinate dal Comune, previa intesa tra Acer e Comune in merito alle modalità di determinazione di tale quota, nonché gli oneri sostenuti da ACER per il recupero della morosità negli alloggi in gestione. A tale proposito, ACER provvederà al recupero anche forzoso delle somme insolute a carico degli assegnatari morosi, anche con l'attivazione di idonee azioni legali; gli oneri conseguenti alle azioni di recupero della morosità verranno in ogni caso imputati alla gestione comunale, ma nel caso di un loro effettivo recupero – anche parziale – verranno riconosciuti da ACER al Comune.**

**g) gli oneri sostenuti dall'ACER per l'esecuzione di provvedimenti di decadenza o di rilascio degli alloggi ERP adottati dall'Amministrazione Comunale, ovvero per l'ottenimento dal Tribunale di provvedimenti di**

rilascio di alloggi occupati senza titolo; tali oneri verranno imputati alla gestione comunale, ma nel caso di un loro effettivo recupero – anche parziale – verranno riconosciuti da ACER al Comune;

h) ogni altro onere eventualmente sostenuto dall'ACER in adempimento di leggi e regolamenti e/o di normative di settore, ma facente capo alla proprietà degli alloggi, quali a titolo di esempio quote riferibili alla proprietà per alloggi sfitti, versamenti obbligatori di risorse destinate all'ERP, contribuzioni a fondi sociali per la locazione o voci dichiarate inesigibili previste a carico della gestione comunale dal Regolamento per la dichiarazione di inesigibilità dei crediti di cui alla Delibera di Conferenza degli Enti 7/2013 e alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 11/2013;

i) ogni altra spesa riferibile agli alloggi gestiti da ACER ai sensi del presente Accordo di cui venga autorizzato da parte del Comune l'addebito a carico dei canoni;

l) un contributo, nella misura del 5% dell'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, EA od ERS 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 del Comprensorio Forlivese che presentino carenza di risorse derivanti dai propri canoni di locazione.

L'impiego della quota costituita dalle risorse derivanti dai canoni ERP, EA od ERS del Comune, se finalizzata alla realizzazione di interventi su immobili di altri Comuni, in ogni caso deve essere preventivamente e

formalmente autorizzata dal Comune di Forlì.

La parte di Fondo eventualmente utilizzata nell'anno di riferimento a favore del Comune andrà comunque a copertura delle spese di manutenzione di cui alle lettere c) e d) del presente comma 1.

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 del Comprensorio Forlivese che non disponessero di sufficienti risorse proprie. Anche in questa circostanza, si conferma quanto previsto nel secondo capoverso del presente punto l).

m) un contributo, nella misura del 6% dell'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi di ERP di proprietà del Comune, come determinato in sede di Bilancio di previsione ACER, ad un Fondo di Garanzia per far fronte alle insolvenze e morosità degli assegnatari di alloggi di ERP e Agenzia Affitti del Comune di Forlì. I criteri di attivazione e di utilizzo di detto Fondo sono definiti con apposito atto assunto dal Servizio Benessere Sociale e Partecipazione del Comune di Forlì, di concerto con ACER.

2. Il Comune dà atto che, in relazione alle risorse derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di proprietà, la Conferenza degli Enti, su proposta del Comune, provvederà all'occorrenza a verificare le condizioni atte a mantenere

o variare la percentuale di contribuzione del 5% (relativamente al precedente punto l), e del 6% (relativamente al precedente punto m).

3. Il Comune, in quanto proprietario, riconosce altresì ad ACER, a valere sulle entrate da canoni, gli oneri necessari per l'ammortamento di mutui e/o finanziamenti gravanti sugli immobili eventualmente anticipati da ACER per conto del Comune, e gli interessi su anticipazioni ACER nei casi in cui sono previsti dalle regolamentazioni in merito deliberate dalla Conferenza degli Enti.

#### **Art. 10 - UTILIZZO DELLE RISORSE**

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

2. 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 anche 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 comunale in gestione, verrà concordata con il Comune una programmazione più specifica.

3. Qualora invece il saldo di gestione, anche tenendo conto dell'utilizzo del fondo di solidarietà manutentiva di cui all'articolo 9, e/o degli avanzi di gestione maturati negli anni precedenti, facesse registrare un disavanzo, il

relativo importo sarà di fatto anticipato senza interessi da ACER riportandolo all'anno successivo. Nel solo caso che il disavanzo si protraesse per più di un anno, ACER, sulla base di adeguati documenti giustificativi, potrà chiedere al Comune la copertura con risorse comunali entro un congruo termine, sufficiente per l'inserimento della spesa nel bilancio di previsione 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 del presente atto 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 della gestione degli alloggi e limiti all'autonomia di ACER.

#### **Art. 11 - PROGRAMMI INTERCOMUNALI E MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. 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 territoriale delle politiche abitative.

2. 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 del Comprensorio Forlivese in attivo e quelli in disavanzo. **Qualora le proposte di ACER siano finalizzate alla realizzazione di interventi su immobili di altri Comuni, l'eventuale impiego di risorse derivanti dal pagamento dei canoni da parte degli assegnatari del Comune di Forlì, deve essere formalmente e preventivamente autorizzato dall'Amministrazione**

**Comunale di Forlì.**

**Art. 12 – CONTABILIZZAZIONE E VERIFICA RISCOSSIONE CANONI**

1. 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.

2. ACER provvede alla messa in mora degli assegnatari inadempienti diffidandoli a pagare entro congruo termine dal ricevimento della raccomandata (o P.E.C. ove possibile).

3. Il Comune, con la sottoscrizione del presente accordo, delega espressamente ad ACER, che accetta, il compito di valutare l'effettiva possibilità di recupero dei crediti, impegnandosi, da un lato, a considerare rate e valide le disposizioni assunte da ACER in applicazione del Regolamento per la dichiarazione di inesigibilità dei crediti di tempo in tempo vigente e, dall'altro lato riconoscendo che ACER è sempre autorizzata ad avviare le procedure legali per il recupero dei crediti insoluti e per il rilascio dell'immobile, in presenza delle condizioni concordate nelle linee guida e nei protocolli per la gestione del recupero della morosità di tempo in tempo vigenti ed adottate di concerto con il Comune, ma sempre nel rispetto dei principi di economicità, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Tali procedure legali potranno essere rinviate o sospese:

- a) ove si sia concordato e rispettato il pagamento dilazionato dell'arretrato;
- b) quando il Comune disponga la sospensione delle procedure o altra e diversa trattazione della posizione. In tal caso, gli oneri conseguenti alle

azioni di recupero sostenuti sino alla sospensione verranno in ogni caso imputati alla gestione comunale e nel caso di un loro successivo recupero – anche parziale – verranno riconosciuti da ACER al Comune.

4. Il Comune si impegna a disporre la sospensione delle procedure legali di recupero, ad autorizzare le transazioni o le rinunce al credito e gli esoneri/riduzioni 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.

La copertura dei mancati introiti per gli atti adottati dal Comune documentati da ACER sarà effettuata dal Comune al termine dell'esercizio finanziario cui si riferiscono, nel caso questi avessero determinato un disavanzo di gestione, attingendo prioritariamente dal **Fondo di Garanzia di cui all'art. 9.**

#### **Art. 13 - CARTA DEI SERVIZI**

1. ACER ha adottato una Carta dei Servizi finalizzata alla definizione delle modalità di rapporto con l'utenza con particolare riferimento ai tempi ed alle modalità di accesso ai servizi.

2. 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. L'Appendice alla Carta, dove vengono definiti gli standard dei servizi, viene periodicamente aggiornata con delibera del Consiglio di Amministrazione e pubblicata nel testo vigente nell'apposita sezione del sito internet dell'ACER.

#### **Art. 14 - VERIFICA ANDAMENTO GESTIONE**

1. ACER rendiconta l'attività gestionale svolta attraverso reports 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 che annualmente

potranno essere ampliati o modificati in linea con gli indirizzi definiti dal

Comune e compatibilmente con le modalità organizzative e l'economicità

della gestione di ACER:

b1) tempestivo avvio delle procedure di rilascio alloggi occupati senza titolo.

b2) segnalazione al Comune di disponibilità degli alloggi, a seguito di intervento di ripristino, entro tre giorni lavorativi dall'ultimazione dei lavori.

b3) 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.

2. 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:

a) verifica del grado di soddisfazione dei clienti-utenti (*customer satisfaction*) su un campione significativo a livello provinciale, secondo tempistica coerente con il Sistema Qualità aziendale;

b) rispetto delle scadenze di legge per formalità di ordine pubblico;

c) adempimenti fiscali in materia di gestione dei contratti di locazione;

d) rilevazione anagrafico-reddituale delle famiglie assegnatarie con la periodicità prescritta dalle disposizioni regionali e comunali;

e) verifica dei requisiti di permanenza nell'alloggio conseguentemente alla

rilevazione di cui al punto precedente o su segnalazione;

f) informativa all'utenza sul rispetto delle norme che regolano i diritti ed i

doveri derivanti dalla conduzione dell'alloggio;

g) prevenzione delle conflittualità sociali connesse alla conduzione degli

alloggi;

h) ottimizzazione della rendita da canoni di locazione secondo i parametri

definiti dalla Regione;

i) avvio delle procedure di recupero crediti nei tempi e con le modalità

previste nel precedente art. 12;

l) segnalazione ai Comuni della mancata occupazione dell'alloggio o della

cessione parziale dello stesso per l'adozione dei conseguenti

provvedimenti;

m) tutela assicurativa del patrimonio contro rischi vari;

n) gestione tecnico-finanziaria del pronto intervento;

o) promozione di nuove autogestioni e relativa consulenza tecnica,

amministrativa e legale;

p) proposta di costituzione di nuovi condomini al verificarsi dei presupposti di

legge;

q) rilevazione del fabbisogno manutentivo dei condomini ai fini di formulare

previsioni sulle future necessità finanziarie;

r) valorizzazione del patrimonio dal punto di vista reddituale e di utilizzo,

secondo piani da concordare con i Comuni.

3. In aggiunta, quale strumento di informazione costante dell'andamento

della gestione, ACER mette a disposizione del Comune e mantiene

costantemente aggiornata una piattaforma di condivisione via web dei

principali dati manutentivi e gestionali, in modo da garantire un rapido interscambio per via telematica sia di informazioni tecniche e amministrative sulle unità immobiliari che di elementi sulle posizioni contrattuali e contabili dei nuclei assegnatari.

4. Al fine di garantire la massima forma di monitoraggio sull'andamento della gestione del patrimonio comunale, il Comune potrà istituire un Tavolo di monitoraggio composto da membri dell'Amministrazione Comunale e da personale di ACER.

#### **Art. 15 – GESTIONE AGENZIA AFFITTI**

1. Il Comune affida in concessione all'ACER le medesime funzioni pubbliche di gestione e manutenzione - già previste nel presente atto per le unità immobiliari di ERP e di Edilizia Agevolata - con riferimento alle unità immobiliari rientranti nel Servizio Agenzia Affitto così come esattamente individuate nell'elenco allegato sub 2) al presente atto, del quale costituisce ad ogni effetto parte integrante e sostanziale.

2. Si dà atto che dette funzioni rivestono peculiare rilevanza sociale.

3. L'affidamento e l'espletamento dei poteri gestionali dovranno ritenersi, sin dall'inizio, 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.

4. Trattandosi di gestione con compiti in parte diversi da quelli individuati per l'ordinaria gestione ERP affidata ad ACER, si conviene di identificare la gestione di che trattasi, meglio specificata nel seguito, come **“gestione tipo**

**Agenzia Affitto”.**

5. Per quanto attiene gli immobili compresi nella “gestione tipo Agenzia Affitto” i compiti dell’ACER non comprendono la gestione delle assegnazioni, né la determinazione dei canoni di locazione a carico degli assegnatari; comprendono invece la stipula dei contratti di locazione con gli assegnatari secondo lo schema adottato con atto del Dirigente del Servizio Benessere Sociale e Partecipazione, previo confronto con ACER, nel rispetto della normativa vigente ed avendo come riferimento gli specifici schemi contrattuali attualmente già in uso per la gestione degli alloggi Agenzia per l’Affitto. Rientrano altresì tra i compiti dell’ACER la gestione dei canoni di locazione, la loro bollettazione e riscossione, le verifiche della permanenza dei requisiti per il diritto all’assegnazione, sulla base del regolamento comunale di gestione Servizio Agenzia per l’Affitto di cui alla citata Deliberazione Consiliare n° 32 del 1996 modificata ed integrata con Deliberazione Consiliare n° 227 del 22/12/2006, la manutenzione ordinaria e di pronto intervento, la manutenzione straordinaria limitatamente a quelli di proprietà comunale con le stesse risorse e modalità previsti dal presente atto, gli adempimenti patrimoniali compresa l’assicurazione degli immobili e la copertura assicurativa responsabilità civile verso terzi.

6. Quanto agli oneri manutentivi e condominiali, nonché eventuali danni per incuria ed usi impropri, questi saranno di norma a carico dell’assegnatario, con i medesimi criteri del Regolamento di ripartizione oneri fra ente proprietario e assegnatari valevole per l’ERP. Detti oneri, se non pagati dai singoli assegnatari, saranno posti a carico della gestione comunale ERP del Comune di Forlì per tutti i casi di utenti in carico ai Servizi sociali nonché per i

casi in cui le attività di recupero del credito poste in atto da ACER non abbiano prodotto risultati.

7. Si dà atto che la “**gestione tipo Agenzia Affitto**”, data la natura dei contratti locativi previsti, non comporta a carico di ACER la gestione dei cambi alloggio, ospitalità, subentri. Le procedure per il recupero della morosità di cui all’art. 32 della L.R. 24/01 saranno attuate come previsto per gli assegnatari in condizioni di disagio socio-abitativo e comporteranno l’attivazione di azioni legali da parte di ACER soltanto su esplicita richiesta del Comune. Per i casi di mancati pagamenti per i quali il Comune non indichi l’adozione di provvedimenti specifici ACER sarà autorizzata alla loro copertura con gli introiti della gestione ERP.

8. La “gestione tipo Agenzia Affitto” è soggetta a contabilizzazione e rendicontazione separata al Comune da parte di ACER, che avverrà contestualmente alla rendicontazione della gestione di cui al presente atto, attraverso la trasmissione del Bilancio consuntivo dell’ACER.

Nell’ambito della gestione di cui al precedente comma, i proventi sono costituiti dai canoni riscossi da tutti gli alloggi in essa inseriti. Costituiscono invece oneri della “**gestione tipo Agenzia Affitto**”, e vengono quindi sottratti dai proventi di cui sopra:

a) gli oneri di gestione degli alloggi individuati nell’elenco allegato al presente atto sub. 2) e degli altri che potranno aggiungersi alla gestione tipo “Agenzia Affitto”; per tali oneri si applica la medesima quota per alloggio prevista per la gestione ERP;

b) gli oneri fiscali, tributari, assicurativi e legali sostenuti dall’ACER ma direttamente od indirettamente collegati alla proprietà comunale di parte

degli alloggi della “gestione tipo Agenzia Affitto” e delle relative pertinenze;

c) le spese documentate per gli interventi di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi di risulta, effettuate secondo il disposto del precedente art. 8), nonché eventuali spese tecniche effettuate secondo il disposto del precedente art. 5). Gli oneri manutentivi a carico della proprietà, in caso di insufficienza delle entrate da canoni, potranno essere posti a carico del Fondo solidarietà manutentiva intercomunale di cui al precedente art. 9, lett. l (5%);

d) le quote di spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria (limitatamente agli alloggi di proprietà comunale) deliberate dalle assemblee condominiali relative ad alloggi e relative pertinenze della “gestione tipo Agenzia Affitto” gestiti dall’ACER in attuazione del presente accordo;

e) la quota riferibile al Comune per gli oneri sostenuti da ACER per gli incarichi di mediazione sociale riferiti su indicazione alla “gestione tipo Agenzia Affitto”, analogamente a quanto stabilito per la gestione ERP;

f) gli oneri sostenuti dall’ACER per l’esecuzione di provvedimenti di decadenza o di rilascio degli alloggi adottati dall’Amministrazione Comunale riferiti alla “gestione tipo Agenzia Affitto”, ovvero per l’ottenimento dal Tribunale di provvedimenti di rilascio di alloggi occupati senza titolo; tali oneri, analogamente a quanto stabilito per la gestione ERP, verranno addebitati ai nuclei assegnatari destinatari di detti provvedimenti e, nel caso di effettivo recupero, verranno riconosciuti al Comune;

g) ogni altro onere eventualmente sostenuto dall’ACER in adempimento di

normative di settore, ma facente capo alla proprietà degli alloggi riferiti alla "gestione tipo Agenzia Affitto"; quali a titolo di esempio versamenti obbligatori di risorse destinate all'ERP o contribuzioni a fondi sociali per la locazione.

9. Il risultato della "**gestione tipo Agenzia Affitto**" viene determinato, in base all'art. 8 del presente accordo, sottraendo dagli importi riscossi a titolo di canone gli oneri di gestione di cui ai precedenti commi. Nel caso tale importo fosse positivo, esso sarà rilevato a debito verso il Comune con le medesime modalità e finalità del risultato della gestione degli alloggi ERP di proprietà del Comune affidati ad ACER, e andrà pertanto ad aggiungersi a quello risultante da tale gestione principale. Nel caso invece tale importo fosse negativo, ACER è autorizzata a diminuire per tale ammontare il risultato della gestione degli alloggi ERP di proprietà comunale da rilevare a debito verso il Comune.

#### **Art. 16 - SERVIZI GESTIONALI COMPLEMENTARI**

1. Il Comune dà atto che non rientra fra le attività cui ACER è tenuta in base al presente accordo, 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 tuttavia, previo ulteriore accordo tra le Parti, possono costituire ampliamento delle attività di ACER:

- a) eventuale gestione del programma di alienazione ex art. 37 Legge Regionale 8/08/2001, n. 24, con la previsione ed elaborazione di una proposta di acquisto degli alloggi occupati dagli attuali assegnatari, anche avvalendosi di strumenti contrattuali del tipo "*rent to buy*" o clausola di riscatto, nel rispetto della normativa regionale vigente, ai

seguenti rimborsi forfettari:

a1) rimborso 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);

a2) rimborso 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.

b) 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 rimborso stabilito tra le parti;

c) deposito mobilia degli sfrattati dagli immobili, dietro corresponsione del canone di locazione;

d) consulenza tecnico-amministrativa e finanziaria per predisposizione di programmi di intervento, relativi progetti preliminari ed individuazione dei possibili canali di finanziamento, dietro corresponsione di rimborso da concordarsi tra le parti;

e) adempimenti finalizzati alla conformità urbanistico-edilizia ed all'allineamento catastale di immobili di ERP, ERS ed EA di proprietà comunale, sulla base di apposita convenzione.

**Viceversa le parti danno atto che l'attività di verifica, richiesta dal Servizio Benessere Sociale e Partecipazione, circa la sussistenza dei requisiti in capo a futuri assegnatari o ad attuali assegnatari di alloggi ERP ubicati nel Comune di Forlì, rientra tra le attività cui ACER è tenuta in base al presente accordo senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Forlì.**

#### **Art. 17 - DURATA, RINNOVO, RECESSO E REVOCA**

1. Il presente accordo ha decorrenza **dal 1/1/2023 fino al 31/12/2027** come indicato all'art. 1.

2. Alla scadenza l'accordo potrà essere eventualmente rinnovato, 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 un accordo di rinnovo, contenente anche le eventuali modifiche.

3. Ciascuna Parte potrà recedere dal presente accordo dandone avviso all'altra tramite Posta Elettronica Certificata almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Inoltre Ciascuna Parte potrà recedere dal presente accordo in qualsiasi momento in caso di gravi ed accertate inadempienze dell'altra parte.

4. In tale ultimo caso, il presente accordo 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. 18 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente atto sostituisce tutti i precedenti atti stipulati fra il Comune e l'ACER per la gestione del patrimonio ad uso abitativo.

2. Nel presente atto vige il principio di rinegoziazione.

3. Quando ACER debba avvalersi di terzi per l'espletamento di funzioni ed attività inerenti il patrimonio assegnatole in gestione con il presente atto, individua il soggetto idoneo nel rispetto delle leggi vigenti, ed in particolare dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 18/04/2016 n. 50.

4. Il Comune, in quanto proprietario nonché titolare delle funzioni pubbliche in materia di ERP riconosciute dalle leggi nazionali e regionali, con la sottoscrizione del presente accordo nomina ACER Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Europeo n. 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati) per le operazioni di trattamento sui dati personali di cui ACER entra in possesso o a cui ha comunque accesso per le finalità di svolgimento della gestione degli immobili e dei conseguenti e connessi contratti di locazione stipulati in favore degli assegnatari, qualunque sia la gestione.

ACER con la sottoscrizione del presente accordo conferma la diretta ed approfondita conoscenza degli obblighi che assume in relazione alle vigenti disposizioni normative e si impegna a procedere al trattamento dei dati personali esclusivamente al fine di dare piena attuazione ad ogni aspetto del presente accordo ed in ogni caso si impegna ad attenersi altresì alle eventuali ed ulteriori istruzioni che saranno contenute in una successiva e specifica lettera di nomina da parte del Comune.

**Art. 19 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

1. Qualora per l'esecuzione del presente atto 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.
2. È esclusa la competenza arbitrale.

**Art. 20 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese del presente atto sono interamente a carico di ACER.
2. Tenuto conto che l'art. 7 del presente accordo non prevede corrispettivo né compensi per la gestione effettuata, esso è da registrarsi in solo caso d'uso ai sensi dell'art. 4, della tariffa allegata al D.P.R. 131/1986.  
Letto alla presenza contestuale delle parti dal Funzionario del Servizio Contrattualistica, Gestione del Patrimonio e Legale, dalle stesse parti sottoscritto, unitamente agli allegati sub. 1), sub. 2) e sub. 3) in segno di accettazione e conferma.

per **IL COMUNE: IL DIRIGENTE**

per **l'ACER DI FORLI' CESENA: IL PRESIDENTE**

**INDICE:**

- ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO
- ART. 2 – REGIME DELL'ACCORDO
- ART. 3 – GESTIONE DEGLI IMMOBILI
- ART. 4 – PROGRAMMI DI INVESTIMENTO

ART.5 – ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE E RIPRISTINO ALLOGGI E PRONTO INTERVENTO

ART. 6 – DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

ART. 7 – DESTINAZIONE CANONI E ONERI DI GESTIONE

ART. 8 – VERIFICA DEGLI ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

ART. 9 – DETERMINAZIONE DELLE RISORSE

ART. 10 – UTILIZZO DELLE RISORSE

ART. 11 – PROGRAMMI INTERCOMUNALI E MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 12 – CONTABILIZZAZIONE E VERIFICA RISCOSSIONI CANONI

ART. 13 – CARTA DEI SERVIZI

ART. 14 – VERIFICA ANDAMENTO GESTIONE

ART. 15 – GESTIONE AGENZIA AFFITTI

ART. 16 – SERVIZI GESTIONALI COMPLEMENTARI

ART. 17 – DURATA, RINNOVO, RECESSO E REVOCA

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 19 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI.

**ALLEGATI:**

1. Elenco unità immobiliari di proprietà comunale oggetto di gestione e manutenzione da parte dell'ACER e conferimento ad ACER di delega permanente all'accesso agli atti e all'estrazione dei dati relativi;

2. Elenco unità immobiliari rientranti nel Servizio Agenzia Affitto e conferimento ad ACER di delega permanente all'accesso agli atti e all'estrazione dei dati relativi;

3. Deliberazione del Consiglio Regionale 30/07/2002, n° 391.

BONZA