

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE E L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE.

L'anno Duemilanove, il giorno del mese presso la sede dell'Azienda Lombarda Per L'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese

PREMESSO

Che il Comune di Casorate Sempione è proprietario di n° 6 (sei) alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica siti in Via De Amicis 9

Che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno affidare la gestione degli alloggi all'Azienda Lombarda Per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese;

Che l'Azienda Lombarda Per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese è disponibile alla gestione di detti alloggi.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il Sig. _____, nato a _____ il _____ – Responsabile del Settore _____ del Comune di Casorate Sempione, in seguito per brevità indicato "Comune", C.F. 00341710127 , in esecuzione della Deliberazione di C.C. n° __ del ____ che si allega, ed il Sig. PAOLO GALLI nato a VARESE il 03/12/1944 nella Sua qualità di Presidente dell'Azienda Lombarda Per L'Edilizia Residenziale della Provincia di Varese con sede in Varese Via Como 13, in seguito denominata per brevità "ALER" C.F. 00214310120

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – MANDATO

Il Comune di Casorate Sempione, nei limiti e alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, conferisce all'ALER, che accetta, il mandato per la gestione degli alloggi comunali sopra descritti.

La gestione sarà riferita ai seguenti servizi:

- 1) rilevazione dell'Anagrafe dell'Utenza nei tempi e con i metodi utilizzati dall'ALER per i suoi alloggi e determinazione dei canoni degli alloggi;
- 2) bollettazione, riscossione e rendicontazione canoni;

- 3) gestione servizi reversibili;
- 4) manutenzione ordinaria a carico della proprietà e manutenzioni a carico dell'assegnatario;
- 5) aggiornamento, riscossione e rendicontazione canoni locali adibiti ad autorimessa non di pertinenza dell'alloggio;
- 6) manutenzione straordinaria urgente derivante da eventi eccezionali;
- 7) verifica documentazione anagrafica per l'assegnazione e/o predisposizione dei contratti di locazione e dei relativi regolamenti;
- 8) aggiornamento, riscossione e rendicontazione canoni locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione non di pertinenza dell'alloggio;
- 9) perseguire gli assegnatari degli alloggi che non versano il canone di locazione e l'importo delle spese reversibili.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di affidare successivamente all'ALER, alle stesse condizioni e alle norme di cui alla presente convenzione, anche altri alloggi che pervenissero di sua proprietà.

L'ALER segnalerà al Comune eventuali vizi e/o inconvenienti, che riscontrerà nell'espletamento dei servizi affidati.

Il mandato di cui al presente articolo è relativo ad alloggi che sono già affidati in gestione all'ALER, in base alla convenzione del 19/10/1995 N° 12169 di repertorio; pertanto la presente convenzione, nel ridefinire i rapporti tra le parti, garantisce comunque la prosecuzione del servizio in essere.

ARTICOLO 2 – COMPITI DEL COMUNE

Per gli alloggi e gli altri locali oggetto della presente convenzione, spetta al Comune il diritto di assegnazione, di annullamento, di revoca degli stessi, di disporre trasferimenti e cambi consensuali degli assegnatari, di voltura contrattuale, di presa in possesso dell'alloggio nei casi di disposto rilascio.

Spetta altresì al Comune il diritto di assegnare e stabilire le relative condizioni locative dei locali non adibiti ad abitazione che non sono di pertinenza degli alloggi.

Sono a carico del Comune tutti gli oneri relativi agli alloggi ed inerenti la proprietà degli

stessi, quali l'assicurazione dei fabbricati, imposte, ecc.

Nessuna responsabilità potrà essere riconosciuta all'ALER per le funzioni di competenza del Comune o esercitate dalla medesima ALER su esplicito mandato del Comune.

E' comunque a carico del Comune quanto non previsto o specificato al successivo articolo 4.

ARTICOLO 3 – NORMATIVA

La gestione degli alloggi di proprietà del Comune, oggetto della presente convenzione, avverrà con le procedure applicate dall'ALER per il proprio patrimonio secondo i principi, i criteri e le norme stabilite dalla legislazione vigente regionale e nazionale in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, e privata per gli immobili (legge 392/78) se assoggettati a quest'ultima.

ARTICOLO 4 – FUNZIONI AFFIDATE ALL'ALER

In base alle funzioni conferite in sede di mandato l'ALER effettuerà le seguenti attività come in appresso specificate:

Rilevazione dell'anagrafe dell'utenza e determinazione dei canoni degli alloggi.

L'ALER richiederà ai conduttori degli alloggi di proprietà comunale, i quali sono tenuti a presentarla, la documentazione reddituale dei rispettivi nuclei familiari con le stesse modalità utilizzate per i propri inquilini onde consentire la determinazione del canone prevista per gli alloggi di ERP, ai sensi della vigente legislazione.

Il canone di locazione degli alloggi sarà determinato e applicato secondo le norme vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

2) Bollettazione, riscossione e rendicontazione canoni degli alloggi.

L'ALER trasmetterà agli inquilini del Comune i bollettini e comunicazioni di versamento del canone. I canoni sono riscossi dall'ALER con le modalità da essa stabilite.

Sarà cura dell'ALER sollecitare la morosità dell'inquilino con le modalità previste per i propri inquilini. L'ALER procederà ad azioni giudiziarie per il recupero del credito. Solo per l'esecuzione dello sfratto per morosità sarà necessario uno specifico mandato del Comune.

3) Gestione servizi reversibili.

L'ALER provvederà al pagamento delle bollette e fatture che perverranno inerenti i servizi reversibili nonché altre spese che il Comune riterrà di addebitare agli inquilini.

Contemporaneamente l'ALER richiederà agli inquilini acconti in base alle spese presunte a carico degli stessi e ripartirà a consuntivo le spese con le modalità previste per i propri inquilini.

4) Manutenzione ordinaria a carico della proprietà e manutenzioni a carico dell'assegnatario.

L'ALER curerà, in nome e per conto del Comune, la manutenzione ordinaria degli stabili come da regolamento per la ripartizione degli oneri di manutenzione fra la proprietà e l'assegnatario, accantonando a tal uopo un importo annuo massimo di euro 260,00 per alloggio.

Qualora l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria comporti una spesa superiore l'ALER comunicherà al Comune preventivamente il costo presunto delle opere da eseguire e la data di inizio dei lavori.

Se il Comune non comunicherà entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione volontà diversa, l'ALER provvederà all'esecuzione di detti lavori addebitando al Comune il maggior importo.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata all'ALER per la mancata esecuzione dei lavori.

5) Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni dei locali adibiti ad autorimessa.

Per le unità immobiliari con destinazione uso autorimessa, non di pertinenza dell'alloggio, l'ALER applicherà i canoni di locazione nelle misure indicate dal Comune aggiornandoli, riscuotendoli e rendicontandoli con i criteri previsti per le unità immobiliari adibite ad usi diversi dall'abitazione, salvo eventuali comunicazioni del Comune.

6) Manutenzione straordinaria urgente degli alloggi derivante da eventi eccezionali.

L'ALER provvederà all'esecuzione di manutenzione straordinaria derivante da eventi eccezionali con comunicazione al Comune delle opere effettuate e dei relativi costi, che saranno a carico del Comune stesso.

7) Verifica documentazione anagrafica per l'assegnazione, predisposizione dei contratti di locazione e relativi regolamenti.

L'ALER, sulla base della documentazione trasmessa dal Comune o da inquilini nei casi di subentro predisporrà i relativi contratti di locazione e regolamenti adottando, per uniformità di trattamento gli stessi criteri in vigore per le proprie unità immobiliari.

8) Aggiornamento, riscossione e rendicontazione dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

Per le unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa, l'ALER applicherà i canoni di locazione nelle misure indicate dal Comune aggiornandoli, riscuotendoli e rendicontandoli, unitamente alle spese reversibili, con i criteri previsti per le proprie unità immobiliari adibite ad usi diversi dall'abitazione, salvo eventuali difformi comunicazioni del Comune.

ARTICOLO 5 – COMPENSI A FAVORE DELL'ALER

Per la prestazione dei servizi sopra specificati l'ALER è autorizzata a trattenere dai canoni incassati un compenso annuo in base ai servizi resi di euro 155,00 per ogni alloggio assunto in gestione, oltre all'imposta sul valore aggiunto.

ARTICOLO 6 – GARANZIA SPESE REVERSIBILI

Per quanto riguarda le quote relative ai servizi, queste vengono sostenute direttamente dal Comune, Ente proprietario.

Per conto del Comune l'ALER richiederà agli utenti il rimborso.

ARTICOLO 7 – ACCONTO SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Per l'esecuzione delle opere di manutenzione di cui all'art.4 l'ALER accantonerà a titolo di acconto l'importo di euro 260,00 per ogni alloggio. Il suddetto fondo verrà costituito con le eccedenze tra gli incassi dei canoni e delle spese come meglio indicato all'art.9 lett. B).

Qualora il fondo costituito risultasse insufficiente il Comune si impegna a versare la differenza.

ARTICOLO 8 – RIVALUTAZIONE E COMPENSI

L'importo di cui all'art.5 verrà automaticamente aggiornato ogni anno in base alle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati maturate dal 2009.

ARTICOLO 9 – RENDICONTAZIONE

L'ALER provvederà alla rendicontazione annuale con le modalità di seguito elencate.

Il rendiconto dovrà comprendere:

A – competenza a favore del Comune

2) Inoltre, per ogni immobile, dovrà essere messa a punto una scheda del rispetto delle normative di sicurezza relative a: impianti elettrici – impianto termo-sanitario-gas (D.M. 37/2008).

Per i lavori di cui al punto 1) e 2) se effettuati direttamente dall'ALER di Varese sarà dovuto un importo di euro 310,00 (oltre IVA) per immobile, da pagarsi alla consegna del lavoro.

ARTICOLO 13 – MESSA A NORMA

Sulla base delle schede tecniche di cui all'articolo precedente, il Comune provvederà alla progettazione ed eventualmente alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati all'installazione degli impianti "a norma".

ARTICOLO 14 – PIANO VENDITE

Nel caso in cui il Comune volesse attuare un piano di valorizzazione e vendita degli alloggi l'ALER, compatibilmente con i propri impegni, provvederà alle necessarie operazioni per la predisposizione del predetto piano, chiedendo come corrispettivo i soli costi di personale affrontati, nessuno escluso, ed un compenso pari al 20% dei costi sostenuti e come sopra rimborsati.

ARTICOLO 15 – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente convenzione, si farà ricorso a giudizio arbitrale.

Il collegio arbitrale sarà composto da 3 arbitri di cui uno nominato dall'Amministrazione Comunale, uno in rappresentanza dell'ALER ed uno nominato in accordo fra le parti. Per il procedimento arbitrale si seguiranno le norme degli artt.806 e segg. del Codice di Procedura Civile.

ARTICOLO 16 – IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, diritti, imposte e tasse presenti e future inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, nonché le spese di registrazione, sono a carico del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Casorate Sempione

Il Responsabile del Settore

Per l'ALER di Varese

Il Presidente