

COMUNE DI CATTOLICA
AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI
RIMINI

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI IMMOBILI AD USO
ABITATIVO NON COMPRESI NELL' E.R.P.

Il giorno del mese di dell'anno 2013

TRA

Il Dott. Rinaldini Francesco., nato a Rimini il 07/08/1952, residente per la carica in Cattolica, P.zza Roosevelt 6 , il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Comune di Cattolica.

E

Il Signor Franco Carboni nato ad Arezzo (AR) il 25/04/1952, residente per la carica in Rimini, via Ermete Novelli, 13, il quale interviene nella sua qualità di Direttore Generale dell'Azienda Casa Emilia - Romagna della Provincia di Rimini in esecuzione delle deliberazioni n° 16 e 17 in data 01/02/2006;

PREMESSO

- che il Comune di Cattolica e l'ACER della Provincia di Rimini hanno stipulato in data 30/07/2009 la convenzione per la gestione del patrimonio abitativo non ERP, finalizzata al reperimento di alloggi sul mercato privato, per rispondere alle esigenze di emergenza abitativa presenti nel Comune di Cattolica;
- atteso che la suddetta convenzione è scaduta;

- ritenuto pertanto necessario ed opportuno provvedere alla sottoscrizione di una nuova convenzione per il reperimento di alloggi nel mercato privato della locazione;
 - considerato che l'ACER svolge quale compito istituzionale la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui l'agenzia per la locazione tesa a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione;
 - che il Comune di Cattolica intende affidare all'ACER della Provincia di Rimini il compito di reperire alloggi sul mercato privato, prenderli in locazione e gestirli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- Tutto ciò premesso, confermato e ratificato, le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Il Comune di Cattolica, nella persona del Dott. Francesco Rinaldini, Dirigente del Settore Politiche Sociali, conferisce all'Azienda Casa Emilia – Romagna della Provincia di Rimini, nella persona del Direttore Generale, l'incarico di compiere in suo nome e per suo conto tutti gli atti e le operazioni necessarie per la gestione degli alloggi di cui in premessa ivi compresa la stipula di contratti di locazione e/o sublocazione, anche ai sensi del 3° comma dell'art. 1 della L. 431/1998, sia di alloggi del Comune che di terzi alle condizioni indicate nei seguenti articoli.

Art. 2

La gestione avrà durata di anni tre con decorrenza dalla stipula del presente atto.

Le parti contraenti si danno atto che la presente convenzione potrà essere risolta integralmente o parzialmente, oltre che per accordo di entrambe, mediante esercizio dei rispettivi diritti di revoca e di rinuncia; in tal caso dovrà essere dato preliminare avviso di almeno un anno.

Quanto sopra, fatti salvi i diversi tempi imposti da eventuali norme nazionali o regionali.

Art. 3

L'assegnazione degli alloggi che si renderanno disponibili verrà disposta dal Comune di Cattolica il quale indicherà il tipo di contratto da applicare (concertato ex L.431/1998, equiparato all'E.R.P., libero stabilito dal Comune) e la durata della locazione (3+2, 4+4, transitorio). L'ACER provvederà alla relativa consegna agli aventi diritto.

Art. 4

Dalla data della consegna l'ACER compirà in nome e per conto del Comune di Cattolica tutti gli atti e le operazioni necessarie ed utili per la gestione degli alloggi, sia nei confronti degli inquilini sia dei terzi, sulla base della vigente legislazione e delle proprie norme, ivi comprese quelle che regolano i rapporti con i propri utenti.

Art. 5

L'Azienda provvederà, in applicazione della presente convenzione:

- a) a stipulare per conto e nell'interesse del Comune, nonché in forza dei provvedimenti di assegnazione emessi dal Comune medesimo i contratti di locazione, con la proprietà ed i sub-conduttori;
- b) a curare la riscossione dei canoni con rendicontazione

semestrale sui relativi incassi precisando che l'Azienda sarà tenuta al versamento dei soli importi che gli sarà possibile riscuotere dagli inquilini, al netto delle spese e dei compensi, senza nessuna responsabilità per l'esito delle azioni di recupero della morosità che l'Azienda medesima sarà comunque tenuta ad intraprendere nei confronti degli inquilini inadempienti nei modi stabiliti dalla legge; si specifica poi che il Comune Cattolica autorizza l'Azienda a compensare quanto dovutogli, in forza del presente atto, con le somme dallo stesso riscosse in nome e per conto del Comune di Cattolica e, qualora in un semestre l'Azienda avesse anticipato spese e/o maturato competenze superiori a quanto incassato in nome e per conto del Comune di Cattolica, potrà procedere al pagamento in compensazione ai sensi del successivo art. 8 della presente convenzione, o portare il suo residuo in detrazione nei successivi rendiconti semestrali;

- c) alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica, degli immobili;
- d) alla manutenzione ordinaria nonché al ripristino delle unità abitative di norma a carico del subconduttore;
- e) alla assicurazione degli immobili per il loro totale valore contro gli incendi, i rischi accessori e per responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze già in essere;
- f) all'esercizio, in nome e per conto del Cattolica, di ogni

qualsiasi azione, anche nelle competenti sedi giudiziarie, occorrente per la riscossione dei crediti, per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza degli inquilini alle clausole contrattuali o regolamentari. Le relative spese giudiziarie saranno poste a carico del Comune.

- g) E' a totale carico del Comune di Cattolica la morosità accumulata dal subconduttore, al termine della locazione, sia essa derivante da canoni di locazione non corrisposti, spese condominiali o qualsiasi altra spesa non corrisposta ma dovuta e documentata.

Art. 6

Non sono compresi negli obblighi del gestore tutti quelli non espressamente richiamati nella presente convenzione, che sono attribuiti al proprietario od all'inquilino, ivi compresi gli adeguamenti delle costruzioni e dei relativi impianti alle norme di legge, nonché gli oneri per interventi di carattere eccezionale come quelli dovuti a difetti di costruzione ed a causa di forza maggiore, salvo riparazioni di modesto ammontare o di pronto intervento; parimenti non sono a carico del gestore oneri per migliorie agli stabili, modificazioni, ecc. e le spese per imposte, tasse, contributi di miglioria e quanto altro afferente alla proprietà.

L'Azienda potrà provvedere, su richiesta scritta del Comune, entro i limiti del preventivo di spesa autorizzato, alla esecuzione totale o parziale dei lavori stessi, restando inteso che il Comune medesimo resterà obbligato al rimborso di tutte le spese, nessuna esclusa, a tal fine sostenute

dall'Azienda.

Art. 7

Sono ad esclusivo carico degli inquilini degli alloggi gestiti gli eventuali oneri accessori (spese condominiali) relativi agli alloggi ed al fabbricato.

Art. 8

A compenso e rimborso degli oneri posti a suo carico l'Azienda Casa Emilia - Romagna della Provincia di Rimini avrà diritto, oltre al rimborso di tutte le spese, ai seguenti importi:

- a) per la gestione amministrativa degli alloggi: € 50,00 mensili per alloggio al netto di IVA, se ed in quanto dovuta e relativo adeguamento ISTAT annuale;
- b) qualora il reperimento degli alloggi da sublocare avvenga senza l'intervento di mediazione di agenzie immobiliari, dovrà essere corrisposto all'ACER, che provvede direttamente a locare le unità immobiliari da destinare ai nuclei familiari in stato di disagio abitativo, un compenso pari al 50% delle tariffe praticate dalle agenzie immobiliari (ossia il 50% di una mensilità del canone di locazione annuo);
- c) qualora gli alloggi fossero reperiti con l'ausilio di un'agenzia di intermediazione immobiliare, dovranno essere rimborsati ad ACER i costi sostenuti, di norma corrispondenti ad un canone mensile annuo;
- d) per i lavori di manutenzione (ripristino degli alloggi)
- e) effettuati sugli alloggi oggetto della presente convenzione il rimborso delle spese vive sostenute.

Tali somme saranno pagate semestralmente all'Azienda dietro emissione di fattura ai sensi del D.P.R. 633/1972.

L'Azienda Casa, poiché tale utilizzo è compatibile con quanto previsto dall'art. 36 della L R..24/2001, è autorizzata a trattenere gli importi delle spese sopra citate e le rispettive competenze gestionali dal monte canoni di edilizia residenziale pubblica, presente nel Comune di Cattolica.

Art. 9

Le eventuali spese della presente convenzione, inerenti e conseguenti, sono a carico del Comune di Cattolica .

Art. 10

In caso di controversie il Foro competente è quello di Rimini.

Per l'ACER di Rimini

Per il Comune di Cattolica
