

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 _____, nella Residenza comunale del Comune di Cattolica, piazzale Roosevelt
7, con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, da valersi ad ogni effetto
di legge:

TRA

il Comune di Cattolica, nella persona del dott. Massimiliano Alessandrini, in qualità di
dirigente del Settore 3, domiciliato presso la sede in Cattolica, Piazza Roosevelt n.7 -
d'ora innanzi anche solo denominato "Comune" o "Amministrazione precedente"

E

Azienda Casa Emilia - Romagna della Provincia di Rimini, nella persona della Dott.ssa
Alessandra Atzei, in qualità di Direttore Generale in esecuzione delle deliberazioni n. 16
e n. 17 in data 01/02/2006, residente per la carica in Rimini, via Ermete Novelli n.13;

RICHIAMATI:

- gli artt. 1571-1654 del codice civile;
- la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli
immobili adibiti ad uso abitativo";
- la Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24 del 8 agosto 2001, riguardante la
"Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", in particolare l'art. 3
che ha trasformato lo IACP in Azienda Casa Emilia-Romagna per la gestione di
patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici e amministrativi per il settore
abitativo, al fine di assicurare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della loro attività;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. ___ del ____/___/___ ad oggetto
*"Approvazione schema di Convenzione tra il Comune di Cattolica e Acer della Provincia
di Rimini per la gestione di Immobili ad uso abitativo non compresi nell'E.R.P."*;

PREMESSO

- che ai sensi della predetta L.R. 24/2001 l'ACER svolge quale compito
istituzionale la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative
delle famiglie residenti nei Comuni della Provincia di Rimini, tra cui l'agenzia per la
locazione;
- che, come stabilito con apposita Deliberazione di Giunta Comunale n. 83/2019,

il Comune di Cattolica e l'ACER della Provincia di Rimini hanno stipulato in data 23/05/2019 Convenzione triennale per la gestione del patrimonio abitativo cosiddetto "non-ERP", finalizzata a rispondere alle esigenze di emergenza abitativa presenti nel Comune di Cattolica;

- che il territorio comunale sta sperimentando un crescente problema di emergenza abitativa, acuito dalla crisi socio-economica determinata dall'emergenza sanitaria, che si è particolarmente accentuato in capo a famiglie tradizionalmente "vulnerabili" fino a comprendere anche famiglie che in precedenza riuscivano a far fronte al pagamento del canone di affitto o delle rate dei mutui, e che in conseguenza alla perdita del lavoro si sono trovate fortemente esposte al rischio abitativo;
- che il patrimonio di Edilizia Residenza Pubblica non risulta attualmente in grado di soddisfare la domanda sociale rilevata a livello locale in tema di abitare, come desumibile dalla lettura della vigente graduatoria per l'accesso all'ERP;

ATTESO che la suddetta convenzione triennale è scaduta ed ACER si è nuovamente proposta come gestore degli immobili non compresi nella disciplina dell'ERP;

RITENUTO pertanto necessario ed opportuno provvedere alla sottoscrizione di una nuova convenzione, finalizzata:

- 1) alla gestione e manutenzione degli alloggi già reperiti sul mercato privato della locazione e assegnati a famiglie residenti nel comune di Cattolica con atti dirigenziali del competente Servizio;
- 2) alla gestione e manutenzione di alloggi di proprietà comunale non ricompresi nella disciplina dell'Edilizia Residenza Pubblica, in favore delle esigenze di emergenza abitativa, con la finalità di rispondere più efficacemente e celermente al crescente numero di situazioni gravi ed urgenti in capo alle famiglie residenti più fragili;
- 3) alla gestione e manutenzione di alloggi che il Comune di Cattolica dovesse reperire sul mercato privato della locazione, anch'essi finalizzati a rispondere più efficacemente e celermente al crescente numero di situazioni gravi ed urgenti in capo alle famiglie residenti più fragili.

Tutto ciò premesso, confermato e ratificato, le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto della convenzione

Il Comune di Cattolica, nella persona del Dott. Massimiliano Alessandrini, 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 e manutenzione degli alloggi di cui in premessa, ivi compresa la stipula di contratti di locazione e/o sublocazione, sia di alloggi del Comune che di terzi alle condizioni indicate nei seguenti articoli.

Art. 2 – Durata della convenzione

La presente Convenzione gestione avrà durata di 36 mesi 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 scritto di almeno tre mesi.

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

Art. 3 – assegnazione degli alloggi disciplinati dalla presente Convenzione

L'assegnazione degli alloggi che si renderanno disponibili verrà disposta dal Comune di Cattolica con apposito Atto dirigenziale, il quale indicherà il tipo di contratto da applicare, la durata della locazione e l'importo del canone mensile applicabile. L'ACER provvederà alla relativa consegna agli aventi diritto, alla stipula del contratto di locazione e alla registrazione dello stesso.

Art. 4 - obblighi delle parti

1. Dalla data della consegna dell'alloggio al nucleo assegnatario, 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.

2. 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 sub-conduttore;
- 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 Comune di 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) è 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.

3. 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.

4. L'ACER 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.

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

Art. 8 – impegni a carico dal Comune di Cattolica per la realizzazione degli interventi

1. A compenso e rimborso degli oneri posti a suo carico l'Azienda Casa Emilia - Romagna della Provincia di Rimini avrà diritto ai seguenti importi:

- a) € 50,00 mensili per per la gestione amministrativa di ciascun alloggio al netto di IVA, se ed in quanto dovuta, e relativo adeguamento ISTAT annuale;
- b) rimborso delle spese vive sostenute per lavori di manutenzione (ripristino degli alloggi) effettuati sugli alloggi rientranti nella presente Convenzione;
- c) eventuali spese connesse con 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.

Tali somme saranno pagate semestralmente all'ACER dietro emissione di fattura ai sensi del D.P.R. 633/1972, previa presentazione della relativa rendicontazione dettagliata e a seguito di verifica di congruità.

2. il Comune di Cattolica si impegna inoltre a verificare la possibilità di reperire alloggi sul mercato privato della locazione, finalizzati a dare risposta alle crescenti esigenze di emergenza abitativa.

Art. 9 - Monitoraggio delle attività oggetto della convenzione e rendicontazione

1. Il Comune di Cattolica assicura il monitoraggio sulle attività svolte dall'ACER, attraverso la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi in rapporto alle attività oggetto della Convenzione;

2. Il Comune di Cattolica è tenuto al presidio, al controllo e alla verifica della rendicontazione puntuale sia sul piano dei contenuti tecnici sia sul piano amministrativo e gestionale degli interventi e delle attività svolte dall'ACER.

Art. 10 - Sicurezza e riservatezza

1. In esecuzione della presente Convenzione l'ACER ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione della Convenzione, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione della Convenzione e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione del Comune di Cattolica.

2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione della Convenzione.

3. L'obbligo di cui ai commi 1 e 2 non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.

4. L'ACER è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di segretezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e risponde nei confronti dell'Amministrazione comunale per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.

5. In caso di inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 4, l'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare risolta di diritto la Convenzione, fermo restando che L'ACER sarà tenuto a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.

6. L'ACER non potrà conservare copia di dati e programmi dell'Amministrazione comunale, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza della Convenzione e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Amministrazione comunale.

Art. 11 – Trattamento dei dati personali

1. Le Parti si impegnano a rispettare quanto previsto dal D.lgs. n. 196/2003, come modificato e integrato dal D.lgs. n. 101/2018 e s.m.i. ed, in generale, dalle normative in materia di trattamento dei dati personali.

2. Il Comune di Cattolica, nel rispetto del Regolamento europeo sulla protezione dei dati GDPR 2016/679, tratta i dati per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del consenso dell'interessato. I dati personali sono trattati per le finalità indicate nella convenzione.

3. I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, in corso, da instaurare o cessati.

4. In esecuzione della presente convenzione, l'ACER effettua trattamento di dati personali di titolarità dell'Ente.

5. L'ACER è, pertanto, designato dal Comune di Cattolica quale Responsabile del trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 del Regolamento per il trattamento e si obbliga a dare esecuzione alla convenzione conformemente a quanto previsto dal presente articolo.

6. L'Ente Comune di Cattolica ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida ScpA:

mail: dpo-team@lepida.it

P.E.C.: segreteria@pec.lepida.it

7. Le Parti riconoscono e convengono che il rispetto delle prescrizioni della normativa applicabile, non producono l'insorgere di un diritto in capo al Responsabile del trattamento al rimborso delle eventuali spese che lo stesso potrebbe dover sostenere per conformarsi.

Art. 12 - Codice di Comportamento, Protocolli di legalità e delle misure

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, co.3, del D.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art.54 del D.Lgs. 30/03/01 n. 165 e del Codice di comportamento del Comune di Cattolica, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 413/2013 e successivamente integrato GC n. 31/2021 – atti reperibili sul sito internet dell'Ente, l'ACER e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, si impegnano, pena la risoluzione della convenzione, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici per quanto compatibili, pena la risoluzione del contratto.

2. L'ACER e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, si impegnano altresì, pena la risoluzione della convenzione, al rispetto:

- dei Protocolli di legalità sottoscritti dal Comune di Cattolica o ai quali lo stesso ha aderito;
- del Patto di Integrità sottoscritto con il Comune di Cattolica, in relazione alla convenzione ad oggetto, depositato agli atti;
- dell'osservanza di quanto prescritto nel Piano Triennale e di prevenzione della corruzione approvato dal Comune di Cattolica.

Art. 13 – Risoluzione della convenzione

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1453 e 1454 del codice civile, la presente convenzione può essere risolta dalle parti in ogni momento, previa diffida ad adempiere di 15 giorni a mezzo PEC, per grave inadempienza degli impegni assunti. In caso di risoluzione, per inadempienza dell'ACER, il Comune di Cattolica liquiderà le sole spese da questi sostenute, fino al ricevimento della diffida, salvo il risarcimento del danno.

2. Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, costituiscono clausole risolutive espresse, le seguenti ipotesi:

- interruzione non motivata delle attività;
- difformità sostanziale nella realizzazione degli interventi;
- qualora l'ACER si renda colpevole di frode;
- violazione della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché violazione della disciplina in materia di contratti di lavoro e del CCNL applicabile, sottoscritto dalle OO.SS. maggiormente rappresentative;

3. Nelle ipotesi sopraindicate, la Convenzione può essere risolta di diritto, con effetto immediato, a fronte della dichiarazione del Comune di Cattolica, trasmessa a mezzo PEC, di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

4. Il Comune si riserva in qualsiasi momento di disporre la cessazione degli interventi e delle attività, sempre a fronte di sopravvenute Disposizioni regionali, nazionali o europee, nonché per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o al verificarsi di eventi imprevedibili, o per far fronte a situazioni di emergenza. Al/ai soggetto/i partner non verrà riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo o risarcimento.

Art. 14 – Rinvii normativi

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento al Codice Civile ed alle disposizioni di legge vigenti ed applicabili in materia ed a quelle richiamate negli atti di cui alle Premesse.

Art. 15 – Controversie

1. Qualunque contestazione o vertenza dovesse insorgere tra le parti sarà rimessa alla giurisdizione del giudice competente. Foro competente è il Foro di Rimini.

Art. 16 – Registrazione

1. La presente convenzione, redatta nella forma della scrittura privata, sarà sottoposta a registrazione in caso d'uso con oneri e spese a carico del Comune di Cattolica.

Per l'ACER di Rimini

Per il Comune di Cattolica

f.to Dott.ssa Alessandra Atzei

f.to Dott. Massimiliano Alessandrini

il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.