



COMUNE DI CENTO



ACER DI FERRARA
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA

RINNOVO DELLA CONVENZIONE TRA COMUNE CAPOFILA DI CENTO E ACER FERRARA PER LA GESTIONE DI ALLOGGI PRIVATI A FAVORE DI SOGGETTI IN EMERGENZA ABITATIVA PROVENIENTI DALL'AREA SOCIO ASSISTENZIALE – PERIODO DAL 01/01/2022 AL 31/12/2023

Rep. N.

L'anno 2021 addì _____ del mese di dicembre, presso la sede operativa dei Servizi Sociali Associati di Via Malagodi n. 12 a Cento (FE)

TRA

Il Comune capofila di Cento, con sede legale in Cento, Via M.Provenzali n. 15 (Codice Fiscale 81000520387), e sede operativa in Cento Via Guercino n. 62, di seguito più semplicemente denominato Comune, a firma del Dott. Mauro Zuntini, nella sua qualità di Dirigente dei Servizi alla Persona e Servizi Culturali del Comune di Cento, giusti poteri attribuitigli dall'art. 65 del vigente regolamento dei contratti , domiciliato per la carica presso la residenza municipale del Comune di Cento;

E

l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Ferrara, di seguito più semplicemente denominata ACER, con sede in Ferrara, C.so V. Veneto n. 7 (C.F. 00051510386), rappresentata dal Dott. Carrara Diego, quale Direttore Generale dell'ACER Ferrara che agisce in esecuzione dell'art. 18 dello Statuto, nonché della procura rilasciata dal Notaio Alberto Magnani in data 09/02/2016 rep. 46706/27146, domiciliato per la carica presso la sede di ACER;

PREMESSO QUANTO SEGUE:

- che la legge regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii, con particolare riferimento all'art. 6 attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione e programmazione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla gestione e attuazione degli stessi;
- che la stessa legge prevede che le politiche abitative della Regione e degli Enti locali siano dirette, tra le altre cose, a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quelle di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi, nonché l'ampliamento dell'offerta abitativa in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche attraverso il concorso dei soggetti privati;
- che la medesima legge prevede altresì al medesimo articolo la costituzione di agenzie per la locazione ovvero lo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione.
- che la popolazione del Distretto Ovest della Provincia di Ferrara è toccata da un forte problema abitativo che si è accentuato anche durante l'emergenza pandemica in capo a famiglie tradizionalmente "deboli", fino a comprendere anche quelle che in precedenza riuscivano a far

fronte al pagamento del canone di locazione o alla rata del mutuo e che, a causa della crisi economica, si sono trovate fortemente esposte al rischio abitativo;

- che sussiste l'esigenza di reperire alloggi sul mercato immobiliare privato per i nuclei familiari, anche monoparentali in carico ai Servizi Sociali che si trovano in una situazione di emergenza abitativa, in attesa di dare loro una idonea soluzione al problema attraverso l'edilizia residenziale pubblica;
- che ACER può legittimamente svolgere detto servizio in quanto rientrante nei suoi compiti istituzionali previsti dall'art. 41, comma 1, lett.c), della Legge Regionale n. 24/2001e ss.mm.ii.;
- che ai sensi dell'art. 41, comma 2, della Legge Regionale n. 24/2001, i Comuni possono avvalersi dell'attività delle ACER di cui al comma 1 del medesimo art. 41, anche attraverso la stipula di una apposita convenzione, che stabilisce i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dall'attività;
- che a tale proposito, tutti i Comuni del Distretto Ovest, in collaborazione con l'ACER di Ferrara, hanno stabilito di far fronte al problema abitativo, attraverso l'avvio del servizio di Agenzia per la Casa, affidando la gestione di questo intervento, per convenzionamento ad ACER di Ferrara come da deliberazione iniziale di Giunta Comunale n. 41 del 15/03/2011 e al Comune di Cento quella di Comune capofila;
- che tra il Comune capofila di Cento ed ACER di Ferrara è iniziato in data 22/03/2011 senza soluzione di continuità un rapporto di convenzionamento per la realizzazione del servizio di Agenzia per la Casa in scadenza il 31/12/2021;
- che nell'ultima programmazione annuale del piano per la salute e il benessere sociale 2018/2020 - Programma attuativo annuale 2021, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 14/10/2021 è stata confermata dai Comuni del Distretto la volontà di proseguire la realizzazione del progetto di "Agenzia per la Casa", destinando a tale specifico intervento, nell'ambito delle azioni finalizzate a contrastare la povertà, oltre a risorse proprie poste annualmente dai comuni del territorio in sede di approvazione dei programmi attuativi annuali, una quota parte delle risorse del Fondo Sociale Regionale annuale di cui all'art. 47 co. 3 della LR 2/2003, destinate alla costituzione di un Fondo che chiameremo convenzionalmente "Fondo di gestione e garanzia";
- che attraverso il servizio di Agenzia per la Casa di ACER Ferrara, nell'arco della durata della predetta convenzione, sono state fornite idonee soluzioni abitative ad un numero di nuclei famigliari in difficoltà molto superiori rispetto ai dati previsionali iniziali, che hanno evidenziato una espansione temporale del problema abitativo territoriale dovuto, sia alla mancanza di un reddito famigliare tale da permettere il finanziamento integrale del costo locativo o delle rate del mutuo, sia l'assenza di una rete famigliare in grado di supportare la famiglia, anche monoparentale, in difficoltà e non da ultimo dall'impoverimento delle famiglie a seguito della pandemia da covid-19;
- che, in relazione a questo dato emergenziale sociale, si ritiene utile e necessario assicurare la continuazione del Servizio di Agenzia, in quanto valido ausilio per tutti coloro che si trovano in emergenza abitativa e che non hanno ancora la possibilità di accedere alle graduatorie ERP;
- che a tal fine, ACER reperirà appartamenti da affittare sul mercato immobiliare privato, a canone calmierato non superiore a quello calcolato ai sensi dell'art. 2, co. 3 della legge 431/1998, per collocare i soggetti individuati dal Comune, con le priorità che i Servizi Sociali comunali indicheranno ad ACER;
- che ACER gestirà il rapporto locativo con i proprietari privati e provvederà a sottoscrivere i relativi contratti di locazione, in nome e per conto del Comune;
- che ACER provvederà altresì a concedere in sublocazione gli alloggi acquisiti, attraverso specifico contratto, ai nuclei familiari individuati dai Servizi Sociali comunali;
- che i contratti che discendono dall'attività del Servizio di Agenzia Casa sono esclusi dall'ambito di applicazione del Codice e del Regolamento dei Contratti Pubblici;

RITENUTO per quanto sopra esposto, di assicurare la prosecuzione del progetto di Agenzia per la Casa nei riguardi di tutti i Comuni dell'Alto Ferrarese e che fanno parte del Distretto Sanitario Ovest, attraverso il rinnovo del presente convenzionamento, regolamentante i rapporti tra le parti interessate;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - FINALITA' E COSTI

La presente convenzione definisce e regola i rapporti tra il Comune Capofila di Cento e ACER di Ferrara e dà attuazione al Piano della Salute e del benessere sociale del Distretto Ovest nell'ambito del Servizio di Agenzia per la Casa, al fine di assicurare alle famiglie, anche monoparentali, a rischio abitativo, in carico ai Servizi Sociali e residenti nei territori dei Comuni del Distretto Sanitario Ovest un alloggio privato a canone concordato con modalità diverse da quelle seguite per le graduatorie di ERP e scongiurare il rischio di emarginazione sociale;

Le risorse economiche necessarie per la realizzazione del presente intervento, sono quantificate in ambito Distrettuale e più precisamente nella programmazione annuale del Piano della Salute e del Benessere sociale e provengono sia dal Fondo Sociale Regionale di cui all'art. 47, co. 3, della legge R. 2/2003, sia da risorse proprie dei Comuni, a garanzia della copertura totale del costo dell'intervento;

Tali risorse sono annualmente trasferite in gestione ad ACER che ha il compito di rendicontare al Comune capofila di Cento il suo utilizzo attraverso la presentazione di relazioni periodiche finalizzate a monitorarne l'impiego.

ART. 2 - DESTINATARI DEL PROGETTO

Il Progetto è rivolto ai nuclei familiari, anche monoparentali, in carico ai Servizi Sociali dei Comuni del Distretto Ovest che sono esposti a rischio di emarginazione, per l'imminente perdita della condizione abitativa.

I destinatari del progetto sono:

- a) tutti coloro che hanno in corso un contratto di sublocazione temporanea attivato durante il periodo di vigenza della precedente convenzione;
- b) tutti i nuovi assegnatari individuati dai Servizi Sociali nel corso della validità della presente convenzione.

I Servizi Sociali del Comune, prima dell'individuazione di nuovi assegnatari, devono verificare la disponibilità economica annuale per il progetto a bilancio comunale (tenendo conto della previsione di ACER rispetto al finanziamento dell'esistente).

ART.3 - COMPITI DI ACER DI FERRARA

ACER FERRARA si impegna:

- a ricercare gli alloggi nel mercato privato per acquisirli in locazione;
- a mettere in atto tutte le azioni propedeutiche alla sottoscrizione del contratto di locazione con i proprietari degli alloggi privati (sopralluogo, trattativa sul canone, acquisizione delle certificazioni impianti, comunicazione al Comune delle conclusioni della trattativa per l'autorizzazione a procedere ecc.);
- a stipulare in nome e per conto del Comune e ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 il contratto di locazione con i proprietari privati. Il canone sarà determinato secondo i criteri definiti dal vigente Accordo Territoriale e relativo allegato 1) stipulato ai sensi della legge 431/98 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, così come depositato presso il Comune di Cento, aumentato di una percentuale che la stessa ACER concorderà con i proprietari (indicativamente tra il 10% e il 25%, salvo casi specifici esplicitamente autorizzati dal Comune) nel caso siano presenti arredi (parziali- minimi e completi) e/o box macchina;
- a garantire che gli alloggi siano adeguati dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario, sia all'atto dell'acquisizione, sia durante tutto il periodo di validità del contratto di locazione con il proprietario, verificando il reale funzionamento degli stessi ad ogni turnover degli inquilini e attivando, se necessario, delle utenze provvisorie. Detti impianti dovranno essere in regola con i

controlli periodici di legge (controllo dell'efficienza della caldaia e dei fumi) questi ultimi, da verificare periodicamente con i sublocatari ed eventualmente sollecitare. In caso di inadempienza dei sublocatari, provvederà ACER Ferrara in via sostitutiva, addebitando all'inquilino le relative spese. Sull'andamento delle verifiche deve essere relazionato annualmente al Comune;

- a stipulare i contratti di sublocazione, che avranno la durata massima di mesi 12, rinnovabili di ulteriori 12 mesi e in ogni caso non oltre il termine del contratto di concessione in uso dell'immobile con i soggetti individuati dai Servizi Sociali e ad incassarne i relativi canoni di affitto e le quote condominiali e ogni altra spesa sostenuta in anticipazione da ACER per conto dei sublocatari, definite nell'ambito del relativo progetto assistenziale di intervento autorizzato dall'Ente;
- ad attivare in caso di urgenza le procedure necessarie all'avvio di nuove sublocazioni anche a fronte di una formale richiesta da parte del Comune, cui farà seguito l'adozione di tutti gli atti relativi;
- a mettere in atto gli strumenti idonei, in collaborazione con i soggetti preposti alla gestione del presente progetto, affinché vi sia una continuativa occupazione degli alloggi, ovvero un intervallo di avvicendamento degli inquilini di norma non superiore a 2 (due) mesi, durante i quali dovrà essere garantito il ripristino e messa in regola dell'alloggio. Detto intervallo potrà essere di durata superiore qualora intervenga il differimento del termine di esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, ovvero in caso di rilascio dell'alloggio in condizioni particolarmente degradate. I lavori di manutenzione in caso di rotazione dei subconduttori saranno eseguiti in base ai criteri di cui al successivo art. 6. I due mesi di intervallo di avvicendamento degli inquilini decorrono dalla data in cui ACER riceve materialmente le chiavi dell'alloggio;
- alternativamente a quanto sopra indicato e su indicazione del Comune, previo riscontro dello stato manutentivo da parte di ACER, se le condizioni dell'alloggio richiedono interventi manutentivi di modesta entità (e comunque sempre previa verifica della sicurezza degli impianti dell'alloggio da parte di ACER, sarà possibile autorizzare l'autorecupero, allo scopo di accelerare i tempi di occupazione del nuovo nucleo sublocatario. Le spese sostenute a tal fine, debitamente comprovate e rispondenti a prezzi di mercato, verranno addebitate al nucleo uscente in relazione ai dati del sopralluogo tecnico autorizzato dal Servizio sociale. In tal modo l'avvicendamento degli inquilini di norma non dovrà superare i 30 (trenta) giorni. Si dà atto che per intervento di autorecupero, si devono intendere interventi di manutenzione ordinaria (quali, ad es. la pulizia dell'alloggio ovvero l'imbiancatura) e che non potrà essere concessa alcuna autorizzazione ad intervenire sugli impianti. La responsabilità delle autorizzazioni concesse rimane in capo al Comune;
- a richiedere agli inquilini uscenti in fase di riconsegna delle chiavi dell'alloggio, i codici cliente, POD, PDR ecc. indicati nelle bollette delle utenze ed ogni ulteriore elemento utile al fine di consentire al nucleo entrante una voltura di tutte le utenze già dal giorno dell'ingresso, fatta salva la valutazione di condizioni di morosità nei confronti delle Aziende erogatrici;
- ad attivarsi affinché ci sia una conduzione del rapporto locativo da parte degli occupanti, nel pieno rispetto della legalità e degli adempimenti contrattuali sottoscritti, nonché dei regolamenti condominiali. Una condotta omissiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune;
- ad informare preventivamente il Comune sulle richieste di interventi di manutenzione ordinaria fatte dai subconduttori, al fine di verificare la necessità dell'intervento e la competenza sull'intervento (conduttore o locatario). Nel caso di competenza del locatario il Comune si attiverà a verificare la reale disponibilità economica del nucleo al fine di rilevare se sia necessario il suo intervento in via sostitutiva. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà saranno gestiti da ACER direttamente con i proprietari degli alloggi, dando tempestiva informazione al Comune sugli esiti e sui tempi di esecuzione.
- ad attivare prontamente tutte le procedure per il rilascio dell'immobile per finita sublocazione;
- ad effettuare tutti gli adempimenti inerenti alla gestione amministrativa, contabile e giudiziale attinente al rapporto locativo sia con i proprietari privati che con gli occupanti;
- a rendicontare, al 31/12 di ogni anno, al Comune di Cento in modo dettagliato ogni voce di spesa attinente alle attività svolte in ordine alla gestione amministrativo-contabile degli alloggi e a trasmettere tempestivamente al Comune di Cento per posta elettronica e su richiesta anche solo informale, tutti gli atti e informazioni in possesso di Acer utili a verificare l'ingresso e l'uscita dall'immobile locato da parte del sublocatario, il rispetto delle tempistiche sul turnover, i costi

sostenuti per le manutenzioni ecc.. Congiuntamente alla trasmissione del rendiconto annuale, ACER provvederà ad inoltrare al Comune una previsione del fabbisogno finanziario per l'anno successivo, in base ai contratti di locazione e sublocazione in essere a tale data, al livello medio di morosità e del fabbisogno manutentivo;

- a segnalare trimestralmente ai Servizi Sociali comunali eventuali situazioni di morosità accertata a carico degli assistiti, per la verifica delle cause ostative circa il mancato pagamento e l'assunzione delle eventuali nuove decisioni in ordine al rientro dal debito;
- ad attivare prontamente tutte le procedure per la riscossione coattiva delle morosità accertate a carico del sublocatore e autorizzate dal Comune, qualora l'Ufficio legale di ACER accerti la convenienza a procedere. In caso contrario, lo stesso Ufficio provvederà a dare notizia al Comune sui motivi della non convenienza a procedere.

ART. 4 - COMPITI DEI SERVIZI SOCIALI DEI COMUNI DEL DISTRETTO

Le Amministrazioni Comunali del Distretto Ovest si impegnano a determinare in sede di programmazione annuale del Piano della salute e del benessere sociale le risorse economiche da destinare annualmente al Fondo di Gestione e al Fondo di Garanzia per la realizzazione del presente intervento, in base ai programmi da attuare, salva la facoltà delle singole amministrazioni comunali di implementare le risorse per l'attuazione di programmi di maggiore intervento a livello comunale. Le risorse stanziare serviranno per il finanziamento dei seguenti interventi:

a) Il Fondo di Gestione:

- i costi di gestione connessi al rapporto locativo con i proprietari privati e spese di registro, bolli, polizze assicurative, spese legali ecc.;
- l'integrazione del canone di locazione ed il pagamento, in tutto o in parte, delle spese relative agli oneri accessori e tutti i costi inerenti il rapporto sublocativo per i destinatari del Servizio di Agenzia per la Casa segnalati dai Servizi Sociali dei Comuni del Distretto Ovest per la durata dei contratti;
- i costi integrali della locazione nel periodo compreso tra l'uscita del subconduttore e l'ingresso di quello nuovo, che non potranno comunque eccedere la durata massima di mesi 2 (due), salvo il caso in cui intervenga il differimento del termine di esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- il corrispettivo dovuto ad Acer per la gestione mensile di ogni unità immobiliare. Detto corrispettivo è stato rideterminato in € 26,00 + Iva di legge in considerazione ad un necessario adeguamento ai prezzi di gestione. Detto corrispettivo sarà rivalutato in base al 100% dell'indice FOI elaborato dall'ISTAT a gennaio di ciascun anno di vigenza della convenzione, a partire dall'anno successivo quello di attivazione.

b) Il Fondo di Garanzia:

- eventuali danni arrecati agli alloggi per la cattiva conduzione degli stessi da parte degli occupanti, al netto di eventuali rimborsi assicurativi;
- i costi connessi alla manutenzione degli alloggi durante il rapporto locativo ed al loro ripristino al momento della finita locazione, qualora l'occupante non sia in grado di provvedervi in tutto o in parte, previa presentazione di un preventivo di spesa;
- eventuale morosità da canone e da servizi non pagati dagli occupanti.

Nell'individuare i soggetti, in emergenza abitativa, che dovranno occupare gli alloggi, il Servizio Sociale Professionale dovrà verificare ed acquisire la documentazione comprovante che gli assegnatari temporanei degli alloggi reperiti da ACER non siano titolari di diritti di proprietà (fatte salve le esecuzioni immobiliari in caso di mancato pagamento delle rate dei mutui ipotecari), usufrutto, uso o abitazione su beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale, la cui rendita catastale risulti complessivamente superiore alla metà della tariffa di un alloggio idoneo per il nucleo familiare nel Comune di residenza ovvero, che siano titolari di un diritto reale di godimento o di un alloggio accatastato dichiarato come inagibile o inabitabile.

Il Servizio Sociale si impegna altresì ad attivare una attività di controllo a campione sulle dichiarazioni ISEE prodotte dagli assistiti al fine di garantire il controllo sia nella fase di acceso, sia annualmente durante la permanenza alle famiglie al fine di verificare il persistere della condizione di vulnerabilità sociale, nonché a monitorare le eventuali morosità accumulate e verificare le ragioni del mancato pagamento.

I Servizi Sociali Professionali dovranno altresì trasmettere, almeno 10 gg prima dell'avvio della sublocazione, ad ACER formale comunicazione e successivamente specifico provvedimento di assegnazione alloggiativa al fine di consentire la pianificazione dell'attività necessaria all'avvio della sublocazione. Il predetto atto dovrà necessariamente indicare:

- a) il nominativo del soggetto o nucleo familiare, con specificazione circa la presenza di anziani e/o disabili e relativa documentazione, nonché documenti di identità, codici fiscali ed eventuali permessi di soggiorno per soggetti/nuclei di cittadini extracomunitari, al fine della sottoscrizione del contratto e dell'esecuzione della relativa registrazione nei tempi previsti dalla legge;
- b) il canone locativo ed eventuali spese condominiali applicate all'abitazione;
- c) la compartecipazione mensile dell'assistito al pagamento del canone locativo (eventuali spese condominiali, nonché utenze (acqua, luce e gas) e tassa rifiuti sono sempre a carico dell'inquilino);
- d) l'ammontare del contributo mensile sul canone locativo e/o sui costi condominiali che il Comune cofinanzia con le risorse del Fondo di gestione;
- e) la decorrenza e la durata della locazione.

I Servizi Sociali Professionali dovranno dare atto, con apposito atto determinativo, della disponibilità di risorse idonee a coprire interamente i costi della locazione degli immobili dal momento in cui ACER stipula il contratto con il proprietario, indipendentemente dalla effettiva occupazione nonché segnalare tempestivamente ad Acer, in caso di avvicendamento, i nuovi soggetti ai quali saranno assegnati gli alloggi, in modo da garantire un'occupazione continuativa degli stessi. I costi relativi ai canoni e gli oneri accessori, nel periodo di mancata occupazione degli immobili, saranno comunque pagati dal Comune.

Il Comune di Cento provvederà a versare ad ACER, entro il 30/06 di ciascun anno di gestione, una quota in acconto dei fondi di gestione e garanzia (al netto dell'importo del corrispettivo di gestione, oltre IVA di legge) e garanzia, pari ad almeno il 50% della previsione elaborata da ACER per l'anno in corso. Il saldo avverrà previa rendicontazione a consuntivo da parte di ACER che dovrà avvenire entro il mese di marzo dell'anno successivo. Il corrispettivo di gestione sarà fatturato al Comune entro il 31/12 di ciascun anno di gestione e corrisposto a parte ad opera del Comune. Gli eventuali aumenti o diminuzione dei costi saranno imputati ai Fondo dell'anno successivo.

I Servizi Sociali Professionali dovranno accompagnare e governare le varie fasi del progetto affinché i nuclei familiari segnalati si inseriscano nel tessuto sociale ed accrescano la responsabilità e l'autonomia nella conduzione degli alloggi.

ART. 5 - ALIQUOTE D'IMPOSTA SUGLI IMMOBILI PIU' FAVOREVOLI E AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai sensi dei commi 53 e 54 della L. 208/2015 (Finanziaria 2016) è stato previsto che, a partire dal 2016, per gli immobili locati a canone concordato di cui all'art 2, co. 3, della L. 431/1998, il proprietario ha diritto alla riduzione del 25 % dell' IMU, ottenuta applicando l'aliquota stabilita dal Comune nella misura ridotta al 75%. Per i contratti sottoscritti successivamente all'Accordo territoriale del 19/07/2018 del Comune di Cento per ottenere l'agevolazione fiscale, il proprietario ha l'obbligo di presentare al Comune la certificazione di conformità del contratto rispetto all'Accordo Territoriale di riferimento rilasciata da almeno una delle Organizzazioni firmatarie degli Accordi Territoriali.

Al riguardo, l'articolo 1, comma 8, D.M. 16.1.2017 stabilisce, infatti, che "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria

dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”.

Sul tema, la risoluzione AdE 31/E/2018 ha confermato che per i contratti di locazione a canone concordato “non assistiti”, l'attestazione rilasciata dall'organizzazione firmataria esplica effetti anche ai fini del conseguimento di tutte le agevolazioni fiscali.

ART.6 – GESTIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN FASE DI TURNOVER DEGLI ASSEGNATARI

I lavori di manutenzione che ACER deve in linea generale effettuare in caso di turnover degli assegnatari negli alloggi, sono limitati alla verifica della conformità degli impianti.

ACER deve comunque valutare le condizioni di sicurezza, salubrità ed effettiva fruibilità dell'alloggio. Dopo il sopralluogo, ACER potrà quindi proporre al Comune, previa presentazione di idoneo preventivo di spesa, di autorizzare altri interventi oltre la verifica di conformità degli impianti, dandone adeguata motivazione.

Il Comune potrà autorizzare gli interventi ovvero l'autorecupero in capo al nuovo subconduttore, come indicato al precedente art. 3.

In entrambi i casi ACER dovrà addebitare i costi al subconduttore uscente, salvo il normale deperimento dovuto all'uso dell'immobile.

In corso di rapporto sublocativo, al subconduttore competono gli interventi di manutenzione ordinaria a carico del conduttore, come indicati nell'Allegato D) al D.I. del 16/01/2017 adottato dal Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero dell'Economia.

ACER non potrà porre in essere interventi a carico del subconduttore senza la preventiva autorizzazione da parte del Comune.

Nel periodo di vigenza della presente convenzione sarà possibile definire un adeguamento dello standard manutentivo in caso di rotazione dei subconduttori, attraverso accordo da sottoscrivere tra i Dirigenti firmatari della convenzione.

ART. 7 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata dal 01/01/2022 al 31/12/2023, fermo restando che le parti devono ritenersi impegnate per tutta la durata massima dei contratti di locazione sottoscritti da ACER nel corso del triennio di durata della convenzione .

Resta inteso che qualora ACER o il Comune, per le ipotesi di cui al successivo art. 8, recedano dalla presente convenzione, il Comune dovrà provvedere al subentro a suo nome in tutti i contratti di locazione e sublocazione in essere a tale data.

ART. 8 - RECESSO DALLA CONVENZIONE

Il Comune Capofila di Cento può recedere della presente convenzione per le seguenti motivazioni:

- gravi e ripetute violazioni degli obblighi assunti dall'ACER non eliminate a seguito di formale diffida;
- sospensione nell'erogazione del servizio non dipendente da causa di forza maggiore.

L'ACER può recedere dalla presente convenzione per eccessiva onerosità della stessa comprovata da atti e documenti certificati dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda e dal Collegio dei Sindaci Revisori.

In caso di interruzione del rapporto convenzionale, l'ACER avrà diritto al rimborso delle prestazioni parziali iniziate anche se non concluse al momento dell'interruzione; il Comune, in caso di recesso di iniziativa dell'ACER, potrà richiedere il completo espletamento delle prestazioni iniziate. Nelle prestazioni iniziate non possono essere compresi i contratti di locazione e di sublocazione non ancora scaduti.

Il Comune Capofila ed ACER in caso di recesso dalla convenzione, per le motivazioni sopra indicate, si impegnano a darne formale comunicazione almeno 6 mesi prima.

Alla data del recesso ACER provvederà a redigere un rendiconto, ai fini della regolazione finanziaria di fine gestione.

ART. 9 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie derivanti dall'applicazione della presente convenzione dovranno essere obbligatoriamente devolute al Foro di Ferrara.

ART. 10 - SORVEGLIANZA

Il Comune potrà attivare i controlli ritenuti più opportuni per la verifica della regolare prestazione del Servizio.

ART. 11 - PRIVACY

L'ACER, ai sensi del Regolamento CEE n. 679 del 2016 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss. mm. ed ii., 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 dell'Amministrazione.

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

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

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

In caso di inosservanza degli obblighi descritti nei punti precedenti, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolta di diritto la convenzione, fermo restando che l'ACER sarà tenuta a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.

Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate da ACER in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dalla presente convenzione.

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, con la sottoscrizione del presente contratto, ACER Ferrara assume le funzioni e gli obblighi del Titolare del Trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per il buon adempimento dell'oggetto della convenzione.

I soggetti che a qualunque titolo operano per conto dell'ACER sono qualificati "responsabili del trattamento" dei dati personali.

L'ACER si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nella convenzione e limitatamente al periodo di vigenza della medesima, esclusa ogni altra finalità, impegnandosi alla distruzione delle banche dati non più utili alle finalità proprie.

ART. 12 - SPESE DI CONVENZIONE

Le parti convengono che il presente atto è soggetto a registrazione in caso d'uso ex art. 1, comma 1, lett. b), della "Tariffa Parte II", D.P.R. 131/1986 ed in ogni caso a tassa fissa minima in quanto avente ad oggetto prestazioni assoggettate ad IVA.

Poiché le due parti firmatarie sono entrambi soggetti pubblici, la presente convenzione è atto scambiato

nell'ambito della pubblica amministrazione e, pertanto, é esente da imposta di bollo.

La presente convenzione è sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 15, comma 2bis, della Legge n. 241/1990, e dell'art. 47 del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e ss. mm. ed ii..

Letto confermato e sottoscritto

f. to Il Dirigente del Servizio alla Persona del Comune di Cento
(Dott. Mauro Zuntini)

f.to Il Direttore Generale di ACER Ferrara
(Dott. Diego Carrara)

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Cento