

CONVENZIONE GESTIONALE TRA IL COMUNE DI CENTO E L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA: AFFIDAMENTO AD ACER FERRARA DEL RUOLO DI AGENZIA PER L'ATTUAZIONE DEL "PATTO PER LA CASA" DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 960 DEL 12/06/2023

L'anno duemila ventiquattro, il giorno _____ del mese di _____, con il presente atto, da valere tra le parti ad ogni effetto di ragione e di legge

TRA

il Comune di Cento - con sede in Cento, via Marcello Provenzali n. 15 e sede provvisoria in v. Guercino n. 62, di seguito denominato più semplicemente "Comune" (P.IVA 00152130381 C.F. 81000520387), rappresentato dal Dirigente del Settore Servizi, nato a _____ il _____, che agisce in forza di Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ e del vigente regolamento comunale dei contratti, domiciliato per la carica presso la residenza municipale

E

L'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara di seguito denominato più semplicemente "ACER Ferrara" o "Agenzia", con sede in Ferrara C.so Vittorio Veneto 7 C.F. 0005151386 rappresentata dal Direttore Generale Dott. Diego Carrara, nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica in Ferrara C.so Vittorio Veneto 7, che interviene al presente atto in qualità di "**Agenzia**";

Premesso che

- La Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 ha approvato "il Patto per la casa Emilia-Romagna - Avvio del Programma";
- la Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta n. 1686 del 10/10/2022 ha approvato il Regolamento attuativo del Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" (di seguito anche "Programma"), quale ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna, integrata e coordinata ad altre misure già in atto in materia di sostegno alla locazione, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei nuclei familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione, e che contestualmente non riescono o non possono avere accesso all'edilizia residenziale pubblica;
- con deliberazione di Giunta n. 960 del 12/06/2023 la Regione Emilia – Romagna ha provveduto ad approvare le modifiche al Regolamento attuativo "Patto per la Casa" recependo gli orientamenti emersi nei diversi incontri tenuti dalla RER con gli Enti coinvolti;
- il Programma ha come obiettivo prioritario quello di voler favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari (persone fisiche e persone giuridiche) a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica, sostenendo altresì gli Utilizzatori con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro migliori condizioni di sostenibilità; in

secondo luogo, vuole incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (di seguito: Agenzie) in grado di gestire il patrimonio di alloggi via via messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale. Infine, il Programma può costituire uno strumento per facilitare l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile;

- in via di prima applicazione, il Programma prevede l'utilizzo di alloggi sfitti e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità;
- con Deliberazione di ____ n ____ del ____ il Comune di Cento ha aderito al Programma e approvato il regolamento attuativo locale, nonché lo schema di convenzione previsti;
- il Regolamento attuativo locale prevede due diverse modalità, che si contraddistinguono per il ruolo assunto in ciascuna di essa dal soggetto gestore (Agenzia) e che sono descritte nel citato regolamento, che si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che l'Agenzia, in convenzione con l'Ente locale e sotto la sua supervisione, gestisce pertanto il patrimonio abitativo progressivamente disponibile, con particolare riguardo ai rapporti con i proprietari, nonché tra Proprietari e Utilizzatori, provvedendo anche alla fornitura di specifici livelli di servizio, secondo le modalità e le condizioni previste dal Programma e dalla presente convenzione
- che la convenzione che regola i rapporti con l'Agenzia, deve avere durata congrua rispetto all'attuazione del Programma, ed articolare le finalità, i criteri, le modalità attuative, le tempistiche nel rispetto di quanto disciplinato dal Programma;
- che, in particolare, le disposizioni regionali prevedono che la convenzione deve contenere i seguenti elementi minimi essenziali:
 - elenco delle attività svolte e dei servizi forniti, definendone le condizioni, le modalità, i limiti e le responsabilità in carico alle parti;
 - gli impegni economico-finanziari e le modalità di pagamento e controllo;
 - le modalità di rendicontazione delle attività delegate all'Agenzia ed i corrispettivi ad essa riconosciuti;
 - le modalità di verifica, controllo e vigilanza da parte dell'Ente locale.

Dato atto:

- che preliminarmente alla loro approvazione, le bozze di Regolamento attuativo locale del "Patto per la Casa" e lo schema di convenzione per la costituzione e la disciplina delle modalità di funzionamento dell'Agenzia sono state condivise nei Tavoli Territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. 24/01 e s.m.i., a cui partecipano i rappresentanti delle associazioni locali dei proprietari e degli inquilini.
- che il Regolamento attuativo locale del "Patto per la Casa" e lo schema di convenzione per la costituzione e la disciplina delle modalità di funzionamento dell'Agenzia sono stati inviati alla competente struttura regionale per la validazione di conformità al Regolamento Attuativo generale;
- che ACER Ferrara possiede adeguate capacità tecniche ed organizzative, sia sotto il profilo dei servizi immobiliari che della gestione e mediazione sociale, essendo il concessionario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale per effetto della convenzione approvata con DCC 102 del 29/12/2014 e prorogata fino al 31/12/2024 con DCC 116 del 30/12/2019;
- che ACER Ferrara ha già svolto e continua a svolgere il ruolo di Agenzia per la

Casa per Enti Locali del Territorio della Provincia di Ferrara;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue in esecuzione della concessione gestionale approvata con DCC 102 del 29/12/2014, Allegato E blocco 7, la cui efficacia è stata prorogata al 31.12.2024 con DCC 116 del 30/12/2019.

Art. 1 Regolamento attuativo locale del Programma “Patto per la Casa”

Il Comune di Cento ha adottato il Regolamento attuativo locale con deliberazione di _____ n del _____ che stabilisce le modalità attuative del Programma ed è redatto e approvato secondo i criteri fondamentali del Regolamento attuativo regionale del “Programma Patto per la casa”, apportando le modifiche ritenute necessarie, nei limiti di legge, per adattare alle proprie valutazioni ed esigenze la gestione delle politiche abitative locali.

Il Regolamento attuativo locale è allegato alla presente Convenzione e ne costituisce parte integrante per la definizione dei rispettivi compiti. Eventuali variazioni stabilite, secondo la normativa, da parte del Comune, saranno trasmesse all’Agenzia entro 30 giorni prima della loro entrata in vigore e costituiranno parte integrante della presente convenzione, sostituendo le modalità precedentemente in vigore. La trasmissione del nuovo Regolamento attuativo locale avviene tramite PEC all’Agenzia. Le modifiche che riguardano la gestione da parte dell’Agenzia devono essere precedentemente concordate, al fine di non stravolgere la gestione corrente e creare situazioni di impossibilità gestionale all’Agenzia stessa.

Art. 2 Oggetto della prestazione

Ad ACER Ferrara sono conferite tutte le funzioni amministrative, contabili e gestionali di Agenzia per la Casa, nella **modalità B**, come prevista dal Regolamento attuativo locale del Programma “Patto per la Casa” approvato con Deliberazione n. _____ del _____ e dalla D.G.R. n. 960/2023.

Art. 3 Durata della prestazione

Le funzioni afferenti il ruolo di Agenzia per la Casa sono attribuite ad ACER Ferrara per la durata di anni 7 a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. La convenzione può essere prorogata dopo la scadenza con il consenso delle parti qualora il Programma regionale risulti ancora attivo. In ogni caso, la convenzione, dopo la scadenza settennale rimarrà comunque in vigore fino alla scadenza dei benefici da attribuire all’ultimo contratto di locazione attivo ovvero fino all’esaurimento dell’attività di rendicontazione al Comune e/o alla Regione.

Art. 4 Compiti del Comune

Il Comune è responsabile, nell’ambito delle funzioni attribuite dalla presente convenzione ad ACER, della vigilanza sull’attuazione operativa del Programma, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna.

Al Comune compete la verifica, il controllo e la vigilanza sull’operato dell’Agenzia, ai fini della corretta attuazione del Programma, nel rispetto delle finalità e delle modalità di cui al Programma stesso ed alle D.G.R. n. 1686/2022 e n. 960/2023.

In qualunque momento ed in aggiunta agli obblighi informativi di cui al successivo art. 5, il Comune può richiedere per iscritto all'Agenzia notizie, copie di atti e documenti per l'esercizio del controllo sul suo operato. L'Agenzia è tenuta a rispondere entro 7 giorni dalla ricezione della richiesta.

Art. 5 Compiti di ACER

ACER Ferrara si impegna, tra l'altro:

- all'osservanza delle disposizioni contenute nel Regolamento attuativo locale del Programma "Patto per la Casa";
- alla gestione della fase di attivazione del contratto: verifica dello stato manutentivo dell'alloggio, verifica della correttezza della documentazione occorrente (APE, dichiarazioni di conformità impiantistiche) e, se richiesto, redazione del contratto di locazione; il proprietario può richiedere all'Agenzia di rilasciare un preventivo per la delega alla stessa delle attività di gestione della fase di attivazione del contratto (redazione APE, registrazione del contratto, redazione dichiarazione di conformità impiantistica, asseverazione dei contratti di locazione);
- alla gestione della fase di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra canone): il proprietario può richiedere all'Agenzia, anche di volta in volta, di rilasciare un preventivo per la delega alla stessa di attività di riparazione (manutenzione ordinaria o straordinaria) all'interno dell'alloggio;
- alla gestione della fase di chiusura del contratto (lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori): l'Agenzia valuta la congruità dei lavori eseguiti per il ripristino dell'alloggio, al fine di erogare la quota a carico del Programma. Il proprietario può richiedere all'Agenzia un preventivo per l'esecuzione dei lavori a cura della stessa, con rivalsa diretta sulla quota massima coperta dal Programma;
- a rilasciare l'autorizzazione al proprietario, eventualmente previo sopralluogo tecnico, all'esecuzione di interventi manutentivi sull'alloggio coperti da contributo a carico del Programma ed a rimborsarne le spese previa rendicontazione da parte del proprietario e verifica dell'adeguatezza dei costi;
- a ricevere le segnalazioni dalla proprietà in caso di mancato pagamento del canone di locazione o delle spese condominiali che il proprietario è obbligato a fornire entro 15 giorni dalla scadenza contrattuale del pagamento del canone ovvero dalla comunicazione dell'amministratore nel caso di mancato pagamento delle spese condominiali. La segnalazione deve essere effettuata all'Agenzia via e-mail, all'indirizzo concordato tra le parti. Ricevuta la segnalazione di morosità da parte della proprietà, concordata un'eventuale tolleranza di ritardo, al fine di recuperare contingenti difficoltà del nucleo utilizzatore, ACER si attiverà presso l'utilizzatore per la verifica delle cause di mancato pagamento. Al primo sollecito, la comunicazione può essere anche inviata via e-mail. In caso di mancata solvenza, segnalata dalla proprietà all'Agenzia, sarà inviato un sollecito tramite raccomandata A/R o PEC. L'accumulo di tre mensilità non pagate, anche non consecutive, dà diritto alla proprietà di avviare le azioni legali finalizzate al rilascio dell'alloggio;
- alla gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità del conduttore, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso: è facoltà del proprietario richiedere all'Agenzia di provvedere ai relativi adempimenti amministrativo-legali per il recupero della morosità, compresa l'attivazione dell'azione di sfratto;

- al tentativo di recupero di eventuali somme concesse a carico del fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali, di cui al Regolamento locale, intraprendendo le opportune azioni, avuto riguardo al caso di specie e alle effettive possibilità di rivalsa della somma erogata e alla retrocessione alla Regione delle somme eventualmente recuperate, al netto degli oneri sostenuti per il relativo recupero, come previsto dal Programma attuativo locale del programma "Patto per la Casa";
- al monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso eventuali sopralluoghi: l'Agenzia provvede alla periodica verifica, attraverso sopralluogo a cura del proprio agente accertatore o altro incaricato, della regolarità della conduzione dell'alloggio, ivi compreso il regolare controllo obbligatorio annuale della caldaia;
- all'erogazione dei contributi a favore degli utilizzatori e dei proprietari a carico del Programma regionale, nei limiti e con le modalità indicate dal Regolamento attuativo locale;
- alla rendicontazione ogni sei mesi, a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, sull'andamento della gestione, trasmettendo al Comune una relazione sull'attività svolta, al fine di monitorare l'andamento del Programma e verificare le condizioni per l'eventuale richiesta delle risorse di cui all'art. 8 del Regolamento regionale.

Detta relazione deve contenere le seguenti informazioni minime riguardo a:

- le richieste di adesione al Programma da parte dei potenziali Utilizzatori e Proprietari
- il numero di contratti attivati e il numero contratti conclusi con indicazione circa: la data di sottoscrizione, la data di registrazione, la durata, il canone applicato, il valore ISEE del nucleo familiare a cui appartiene l'Utilizzatore, l'individuazione catastale dell'alloggio e l'indirizzo;
- numero ed esiti dei sopralluoghi effettuati per il monitoraggio dello stato dell'alloggio;
- L'utilizzo delle risorse dei fondi di cui agli artt. 5.2.1 e 5.2.2 del Regolamento Locale e relativa descrizione delle attività svolte e/o in essere;
- l'utilizzo delle risorse a beneficio degli Utilizzatori di cui all'art. 6.4 del Regolamento locale;
- l'utilizzo dei contributi di cui al successivo art. 6 della presente Convenzione;
- le eventuali morosità in essere a vario titolo (canone, spese condominiali) e le azioni intraprese;
- numero ed esiti degli eventuali interventi di mediazione dei conflitti;
- la previsione con proiezione ai successivi sei mesi degli eventuali contratti da sottoscrivere.

A suo insindacabile giudizio, il Comune può richiedere all'Agenzia tutte le informazioni e i dati che si rendessero necessari ai fini del monitoraggio del Programma in qualsiasi momento: in tal caso l'Agenzia fornisce quanto richiesto entro 10 giorni.

La mancata trasmissione della relazione semestrale o delle ulteriori informazioni richieste dal Comune costituisce condizione di inadempimento, disciplinato dal successivo art. 8.

All'Agenzia sono altresì delegate le attività inerenti:

- la gestione delle risorse, con puntuale rendicontazione al Comune;
- la gestione delle manifestazioni di interesse lato domanda previo raccordo con il Comune sul testo, le modalità e tempistiche di pubblicazione degli stessi;
- la gestione degli elenchi lato offerta, previo raccordo con il Comune sul testo, le modalità e tempistiche di pubblicazione degli stessi;

- la verifica della possidenza dei requisiti per l'accesso al Programma, previsti del Regolamento attuativo locale, in capo agli Utilizzatori;
 - l'informativa al Comune sugli esiti degli avvisi pubblici, sia lato domanda che lato offerta;
- Le seguenti attività di gestione sociale:
- l'assistenza a tutti i nuclei familiari Utilizzatori che presentino condizioni di fragilità economica e/o socio-sanitaria al fine di indirizzarli e/o accompagnarli presso i Servizi Sociali territorialmente competenti alla loro presa in carico e alla valutazione della possidenza dei requisiti per l'accesso ad eventuali contributi previsti per la locazione (es. fondo morosità incolpevole);
 - l'attività di mediazione dei conflitti derivanti da problemi di convivenza che dovessero essere segnalati dagli utilizzatori, dai proprietari o dall'amministratore del fabbricato.

Art. 6 Contributo *una tantum* e per la copertura dei costi di gestione

A copertura forfettaria dei costi di attivazione, escluse le imposte e tasse di legge eventualmente applicabili al contratto, è riconosciuto ad ACER Ferrara un rimborso spese determinato in euro 200,00 (duecento) una tantum per ogni contratto rientrate nell'ambito della presente convenzione.

Per lo svolgimento delle attività di cui alla presente convenzione, ad ACER Ferrara verrà riconosciuto un contributo mensile per ogni contratto di locazione sottoscritto pari ad € 25 (venticinque), a titolo di copertura forfettaria dei costi di gestione.

Verrà, inoltre riconosciuto un ulteriore contributo pari ad € 10/mese alloggio/locato per l'assegnazione delle funzioni ed attività di gestione sociale, come specificate al precedente articolo.

Tali compensi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 960/2023, sono a carico del finanziamento regionale del Programma.

Art. 7 Privacy

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali e del GDPR 2016/679, nonché degli atti assunti in materia dal Comune di Cento, il Titolare del trattamento dei dati personali dei richiedenti l'alloggio attraverso il Servizio di Agenzia è il Comune di Cento, mentre ACER Ferrara è Responsabile del trattamento dei dati per effetto della sottoscrizione, contestuale a quella della sottoscrizione della presente convenzione, dell'atto di nomina predisposto dal Comune.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale di ACER Ferrara, specificamente e formalmente autorizzato, utilizzando procedure manuali (es. su supporto cartaceo) e/o attraverso strumenti elettronici e/o telematici nel rispetto delle disposizioni di legge atte a garantire la riservatezza e la sicurezza, nonché l'esattezza, l'aggiornamento e la pertinenza dei dati stessi rispetto ai vincoli imposti dall'atto di nomina a Responsabile del trattamento.

I dati personali dei richiedenti l'alloggio non saranno oggetto di diffusione, ferme restando le comunicazioni effettuate in esecuzione di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalle norme comunitarie. I dati potranno altresì essere comunicati ai soggetti pubblici e privati individuati dalle disposizioni assunte dal Titolare del trattamento e previa autorizzazione da parte dello stesso.

Art. 8 Recesso

Il Comune di Cento si riserva la facoltà di recedere dalla presente convenzione nel caso di:

- gravi e ripetuti inadempimenti agli obblighi di esatta esecuzione delle attività di cui all'art. 5 della convenzione;
- interruzione o modifica non previamente autorizzata delle attività oggetto della presente convenzione;
- gravi inadempienze dell'attività di reporting e/o di monitoraggio e di rendicontazione spese (incluse le relazioni sull'attività svolta) in base alle previsioni della presente convenzione;
- recesso non giustificato dalla presente Convenzione;

ACER può recedere dalla presente convenzione per eccessiva onerosità sopravvenuta e/o per gravi e giustificati motivi comprovati e certificati da atti del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda.

In caso di cessazione del servizio (recesso del Comune o recesso di ACER), resta in carico ad ACER la gestione dei contratti in essere fino al loro trasferimento ad altro soggetto indicato dal Comune, o fino a risoluzione dei contratti e restituzione degli alloggi ai proprietari, sempre su indicazione del Comune.

Tutte le spese eventualmente sostenute per il trasferimento ad altri soggetti o per la chiusura delle posizioni contrattuali e per la restituzione degli alloggi ai proprietari (inclusi canoni alla proprietà, eventuali spese di ripristino alloggio, o per procedimenti legali e relative morosità canoni e condominiali) sono a carico del Comune.

I compensi di cui ai precedenti articoli verranno mantenuti e conteggiati in riferimento alle effettive posizioni contrattuali ancora gestite, fino al loro trasferimento o loro chiusura.

Art. 9 Controversie

Le parti convengono che per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione od esecuzione della presente convenzione sarà esclusivamente competente il Foro di Ferrara.

Art. 10 Registrazione

La presente convenzione sarà sottoposta a registrazione in caso d'uso ai sensi dell'art. 1 lett. b) della Tariffa II del DPR 131/1986 con oneri e spese a carico del Comune e di ACER in pari quota. Eventuali spese di bollo rimangono a carico del Comune.

ART.11 Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme contenute nel codice civile, nella D.G.R. n. 960 del 12/06/2023, nonché alle altre disposizioni regionali in materia.

ART. 12 Allegati

Allegato 1: Regolamento Locale approvato con _____ del _____ n. _____

Letto, firmato, sottoscritto.

Per il Comune di XXXXX _____

Per ACER Ferrara _____

Firmato digitalmente