



ERAP Marche

Presidio di Fermo - P.le Azzolino n. 18
63900 Fermo

ENTE REGIONALE PER
L'ABITAZIONE PUBBLICA

Ente regionale per l'abitazione pubblica delle Marche

Sede legale: piazza Salvo d'Acquisto n. 40
60100 Ancona
C.F./P.Iva 02573290422

Recapiti presidio di Fermo:
tel. 0734 228600

fax 0734 227509

mail: presidiofm@erap.marche.it

pec: erap.marche.fm@emarche.it

SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Settore Iltenza e Legale

E.R.A.P. Marche - Presidio di FM

Registro E.R.A.P. Marche

0020346 : 04/05/2018
ERAP_RM: PRESFM: P
80.100.30



AL COMUNE DI BELMONTE PICENO

A MEZZO PEC

OGGETTO: Convenzione per il servizio di gestione di edilizia non erp - Comunicazioni.

Con la presente si rammenta che la convenzione per la gestione amministrativa di alloggi di unità immobiliari non di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata è giunta a scadenza.

Sino ad oggi questo Presidio ha garantito comunque la gestione delle utenze, per spirito collaborativo ed in attesa di determinazioni comunali, al momento non pervenute.

Ferma restando la disponibilità a proseguire tale consolidata collaborazione è necessario addivenire alla sottoscrizione di una nuova convenzione, se d'interesse, la cui bozza si rimette in allegato per il seguito di competenza.

Si invita cortesemente a provvedere entro il corrente mese di **Maggio 2018**, formalizzando eventualmente anche l'ipotesi di gestione in proprio delle posizioni locative, allo scopo di concordare la restituzione dei fascicoli.

Si ringrazia sin d'ora per la fiducia accordata e nell'auspicare la prosecuzione della sinergia tra i due Enti, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile del Presidio

Dott. Daniele Staffolani



M.V.



CONVENZIONE TIPO TRA L'ERAP DELLE MARCHE PRESIDIO DI FERMO E IL COMUNE DI _____ PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DI ALLOGGI DI UNITA' IMMOBILIARI NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA.

PREMESSO CHE:

- L'articolo 21, comma 5, lettera a), della legge regionale Marche n. 36/2005 e s.m.i., attribuisce esplicitamente all'ERAP Marche - partita iva ed il codice fiscale n. 02573290422 - la facoltà di svolgere a favore di enti pubblici e privati la funzione di gestione del patrimonio immobiliare non di ERP e le attività di manutenzione ad essa connesse, previa stipula di apposite convenzioni come specificato al successivo comma 6 del citato articolo;
 - Visto l'articolo 6 della legge regionale n. 18 del 04/06/2012 con il quale è istituito l'Ente regionale per l'abitazione pubblica delle Marche (ERAP Marche) configurato come ente pubblico non economico, la cui sede legale è ad Ancona, Piazza Salvo D'Acquisto n. 40 e sede del Presidio in Fermo, Piazzale Azzolino n. 18;
 - Con deliberazione della Giunta Regionale delle Marche n. 292 del 31/03/2016, il Dott. Daniele STAFFOLANI è stato nominato direttore dell'ERAP Marche;
 - L'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica delle Marche, in seguito per brevità denominato "ERAP Marche - Presidio di Fermo" è l'ente pubblico non economico istituzionalmente deputato alla gestione del patrimonio pubblico di ERP e per questo è dotato di una struttura amministrativa e tecnica specializzata nella gestione degli immobili;
 - Il Comune di _____ intende affidare in gestione all'ERAP Marche - Presidio di Fermo- le unità immobiliari **non di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata** delle quali è proprietario site nel territorio comunale ed analiticamente individuate nell'allegato n. 1) alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale, giusto provvedimento n. _____;
 - L'ERAP Marche – Presidio di Fermo intende accettare la gestione dei suddetti immobili risultanti nell'allegato n. 1) citato, giusto Decreto del Direttore n. _____;
 - Entrambi i contraenti, ritengono questa ipotesi di collaborazione tra Enti pubblici improntata, mediante l'ottimizzazione delle risorse pubbliche, all'efficienza gestionale ed al risparmio di risorse pubbliche;
- Alla luce della volontà condivisa dai contraenti, così come sopra esternata, le parti stipulano la convenzione per la gestione delle unità immobiliari di cui trattasi alle condizioni e pattuizioni di cui al prosieguo.

TUTTO CIO' PREMESSO

TRA

il **COMUNE DI** _____ (di seguito denominato anche Comune o proprietario), codice fiscale _____, partita IVA _____, in persona del Dott./Dott.ssa _____, nato/a _____, Prov. _____, il _____, nella propria qualità di _____, in _____, in _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione _____, stessa in _____, Prov. _____, Via _____ n.c. _____,

E

L'ERAP MARCHE - PRESIDIO DI FERMO con sede legale in Ancona, Piazza Salvo D'Acquisto n. 40 e sede del Presidio sita in Fermo ubicata al Piazzale Azzolino n. 18, cap 63900 -codice fiscale e partita iva 02573290422- nella persona del Responsabile del Presidio di Fermo, Dott.

_____, giusta nomina della Giunta Regionale n. _____ del _____, e giusta delega conferita dalla Direzione con Provvedimento n. _____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede del Presidio di Fermo, al Piazzale Azzolino n. 18,

si stipula la convenzione di seguito riportata, da valere fra le parti ad ogni effetto di legge:

ART. 1

(Oggetto della convenzione)

Il Comune di _____ affida in gestione amministrativa, a far corso dal _____, mediante mandato con rappresentanza, all'ERAP Marche - Presidio di Fermo, che tramite il proprio rappresentante accetta, le unità immobiliari non di edilizia residenziale pubblica individuate nell'elenco allegato alla presente convenzione sotto il numero "1", quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi, inoltre, estesi ed operanti anche nei riguardi di quelle unità immobiliari non di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata che il Comune consegnasse in gestione dopo la sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente disporre l'identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna e di consistenza, debitamente firmati dai rappresentanti legali dei due Enti o loro delegati.

ART. 2

(Compiti dell'ERAP Marche - Presidio di Fermo)

In dipendenza dell'incarico conferito ed accettato, l'Erap Marche - Presidio di Fermo provvederà a propria cura e spese ad ogni adempimento inerente e conseguente e comunque connesso alla gestione degli immobili di che trattasi, fermo restando che le imposte dovute ex lege resteranno a carico del proprietario che provvederà altresì alla manutenzione (ordinaria o straordinaria) di competenza, come specificato nel prosieguo del presente atto.

In particolare l'Erap provvederà:

1. al caricamento dei dati anagrafici e catastali nel software gestionale in dotazione;
2. alla predisposizione del contratto di locazione in nome e per conto del Comune, salva diversa disposizione del proprietario;
3. alla convocazione dell'interessato presso la propria sede per stipula contrattuale;
4. alle comunicazioni da inoltrare alla/al Questura/Comune per cessione in locazione delle unità immobiliari qualora sia l'Erap a stipulare il contratto in nome e per conto del Comune, se dovute;
5. alla valutazione del più probabile valore di mercato per il canone, salva diversa disposizione del proprietario e relativi aggiornamenti Istat annuali, secondo le indicazioni fornite dal Comune;
6. all'assolvimento dell'imposta di registro dovuta in dipendenza del contratto di locazione (1^a registrazione e successivi, salva l'ipotesi di pagamento dell'imposta dovuta per l'intero periodo di durata contrattuale) da intendersi quale anticipazione di somme che verranno recuperate dall'Erap mediante addebito in sede di trasferimento dei canoni, secondo le modalità di cui all'articolo 5 della presente convenzione;
7. all'eventuale ripartizione delle spese per servizi comuni del fabbricato sostenute dal proprietario;
8. alla gestione delle eventuali cauzioni nella misura determinata dal proprietario;
9. alla trasmissione telematica mensile dei "flussi out" dei Mav – con addebito agli utenti dei relativi oneri- e all'acquisizione telematica settimanale dei "flussi in" relativi ai pagamenti eseguiti dagli

- utenti (riscossione canoni), ovvero secondo altre e diverse modalità che l'Erap si riserva di adottare nel prosieguo della validità della presente convenzione;
10. alla gestione telematica eventuale di piani di rientro della morosità degli utenti, se autorizzati dal proprietario, con addebito agli utenti dei relativi oneri;
 11. alla registrazione contabile dei flussi "in"/"out" relativi ai canoni;
 12. alla comunicazione periodica (semestrale) della morosità degli utenti e alla rendicontazione periodica degli incassi (semestrale) al Comune interessato; l'eventuale recupero coatto del credito e delle unità immobiliari con le connesse azioni legali graveranno sul proprietario;
 13. alla comunicazione al Comune della sopravvenuta disponibilità delle unità immobiliari, salva riconsegna diretta al proprietario;
 14. al trasferimento semestrale dei canoni incassati e contestuale addebito del corrispettivo dovuto all'Erap per l'espletamento del servizio e adempimenti contabili correlati, secondo le modalità di cui all'articolo 5 della presente convenzione;
 15. al compimento, più in generale, di ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale con i conduttori, secondo quanto previsto dalle normative vigenti e nella presente convenzione;
 16. nell'ipotesi di scomputo, l'Erap provvederà all'invio della bollettazione all'utente sino a comunicazione scritta di sospensione da parte del proprietario il quale (in base all'importo del canone annuale che l'Erap determinerà e/o aggiornerà sulla base delle risultanze contrattuali) gestirà lo scomputo sino alla riattivazione della posizione, da comunicarsi all'Erap almeno quarantacinque giorni prima, con apposita nota scritta, ferma restando anche per tali fattispecie l'applicazione dell'articolo 4 della presente convenzione;

ART. 3

(Compiti del Comune)

Restano in capo al Comune i seguenti compiti e prerogative:

1. la scelta del contraente, la negoziazione del canone, la redazione di tutti gli atti ed allegati tecnici necessari alla stipulazione del relativo contratto in conformità all'assetto normativo tempo per tempo vigente (es. attestato di certificazione energetica etc.), a provvedere direttamente alla stipulazione del documento contrattuale qualora il proprietario manifesti all'Erap tale volontà;
2. l'assicurazione degli immobili per il loro valore contro la responsabilità civile verso terzi e per incendi del fabbricato di cui le singole unità immobiliari fanno parte;
3. lo svolgimento di particolari attività di vigilanza sugli immobili di proprietà;
4. l'impegno a favorire l'accesso dell'Erap ai dati sugli immobili necessari per la gestione delle singole posizioni con gli utenti;
5. alla manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili di proprietà;
6. alla tempestiva comunicazione della riconsegna delle unità immobiliari per recesso, disdetta, risoluzione anticipata ecc. rispetto alle pattuizioni contrattuali;
7. alla liquidazione delle competenze dell'Erap in dipendenza dell'incarico conferito, come determinate ex articolo 5 della presente convenzione, entro i successivi 15 giorni rispetto al ricevimento della nota di addebito;
8. ad adempiere ad ogni altra incombenza posta dalla normativa in capo al proprietario.

ART. 4

(Corrispettivo del servizio)

Per lo svolgimento di tutti gli adempimenti derivanti dall'incarico affidato all'Erap Marche - Presidio di Fermo e meglio precisati all'articolo 2 del presente atto, il Comune corrisponderà all'Erap medesimo un corrispettivo annuo dell'8% del monte fitti (annuo) complessivo, oltre IVA con un minimo di euro 400,00 annui oltre IVA.

Il corrispettivo per i servizi in convenzione, senza preventiva comunicazione, sarà oggetto di automatico aggiornamento annuale con applicazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) del mese di dicembre, a far data dal 1 gennaio del secondo anno successivo alla stipula della presente convenzione.

Il corrispettivo richiesto è comprensivo dei rimborsi per spese generali amministrative.

ART. 5

(Trasferimento canoni di locazione riscossi)

I canoni di locazione effettivamente riscossi verranno rendicontati con cadenza semestrale al Comune ed accreditati - al netto delle quote accessorie connesse alla spedizione dei bollettini di pagamento e delle imposte e tasse dovute per legge ed anticipate dall'Erap ma non corrisposte dagli utenti-, rispettivamente entro il mese di settembre, per i canoni incassati nel primo semestre dell'anno, ed entro il mese di marzo dell'anno successivo, per i canoni incassati nel secondo semestre dell'anno.

Contestualmente l'Erap emetterà a carico del Comune fattura in cui saranno elencati i corrispettivi dovuti per l'incarico oltre alle eventuali spese sopportate per il pagamento delle imposte e tasse dovute per la registrazione dei contratti di locazione, che il Comune provvederà a liquidare nei successivi 15 giorni, con emissione di apposito/i mandato/i di pagamento in favore dell'Erap entro lo stesso termine.

ART. 6

(Imposte, tasse, tariffe)

Restano a carico del Comune eventuali imposte dovute ai sensi di legge per la proprietà e la locazione degli immobili e, a carico degli inquilini, il 50% dell'imposta di registro relativo alla registrazione del contratto di locazione, l'imposta di bollo, l'eventuale Tasi, la Tari o altrimenti denominata, i passi carrabili, i servizi di pulizia, riscaldamento, ascensore e gli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali e o previsti da norme di legge successivamente intervenute, nonché per consumi di acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, per contributi di fognatura ed altri eventuali oneri condominiali.

ART. 7

(Durata della convenzione)

La presente convenzione avrà decorrenza dal _____ al _____.

La convenzione potrà essere risolta anticipatamente, sia unilateralmente che per accordo tra le parti, con preavviso di almeno sei mesi, qualora ricorrano giustificati motivi, da inoltrarsi all'indirizzo istituzionale di posta elettronica certificata.

Alla scadenza naturale della convenzione, la stessa potrà essere prorogata con manifestazione espressa di volontà; in caso contrario, tale volontà dovrà essere comunicata alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza.

In caso di disdetta o di mancata proroga l'Erap procederà al versamento di quanto dovuto nel rispetto dei termini di cui all'articolo 5 della presente convenzione, salvo diverso accordo tra le parti.

ART. 8
(Controversie)

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge.

Qualsiasi controversia, derivante dall'interpretazione delle clausole e dalla esecuzione della presente convenzione, sarà demandata al foro di Fermo.

ART. 9
(Registrazione della convenzione)

La presente convenzione verrà registrata solo in caso d'uso ed i relativi oneri resteranno a carico esclusivo della parte che chiederà la registrazione.

ART. 10
(Trattamento dati personali)

Il trattamento dei dati personali degli utenti è limitato allo svolgimento delle funzioni indicate nel presente atto nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti.

I dati verranno trattati con modalità cartacee ed informatizzate ad opera di soggetti a ciò appositamente incaricati per l'espletamento degli obblighi di legge o di regolamento.

L'eventuale comunicazione e diffusione ad altri soggetti dei dati trattati, avverrà esclusivamente qualora siano previste da norme di legge o di regolamento, o risultino comunque necessarie in dipendenza dell'incarico conferito.

Il comune indicherà all'Erap il referente cui trasmettere la corrispondenza relativa all'oggetto della presente convenzione.

ART. 11
(Adempimenti anticorruzione)

Il Comune, nella persona di cui in premessa, a pena di risoluzione della Convenzione e fatto salvo il risarcimento del danno, dichiara di non avere relazioni di parentela o affinità, come definiti dagli artt. 74 e 78 del Codice Civile, con nessun dipendente dell'Erap Marche.

ART. 12
(Norma finale)

La sottoscrizione della presente convenzione revoca automaticamente, per volontà dei contraenti, eventuali precedenti convenzioni sottoscritte tra le parti.

_____, il ____/____/____

L'Erap Marche - Presidio di Fermo
Il Responsabile ad interim del Presidio
Dott. Daniele Staffolani

Il Comune di _____
Il Dirigente _____

