

CONVENZIONE-TIPO TRA IL PRESIDIO DI FERMO DELL'ERAP DELLE MARCHE E L'ENTE/SOGGETTO DENOMINATO _____ PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DIVERSO DA QUELLO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA.

PREMESSO CHE:

- L'articolo 21, comma 5, lettera a), della Legge Regionale delle Marche n. 36/2005 e s.m.i., attribuisce esplicitamente all'ERAP Marche 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;
- L'ERAP Marche è dotato di sistema di Qualità conforme alle norme UNI EN ISO 9001:2015 per lo svolgimento delle procedure amministrative e tecniche e che, in conformità a tali norme, effettua periodiche indagini di soddisfazione del cliente;
- Il Presidio di Fermo dell'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica delle Marche (ERAP Marche) con sede in Fermo, al Piazzale Azzolino n. 18 e sede legale in Ancona, Piazza Salvo D'Acquisto n. 40, intende avvalersi della facoltà di cui al menzionato articolo 21, comma 5, lettera a) della L.R. 36/2005 ed erogare conseguentemente il servizio di che trattasi in favore dei soggetti interessati, essendo dotato di una struttura amministrativa e tecnica specializzata nella gestione degli immobili;
- Con deliberazione n. _____ del _____, il Consiglio di Amministrazione dell'ERAP MARCHE ha approvato la "Convenzione Tipo" relativa alla gestione amministrativa del patrimonio non di edilizia residenziale pubblica di proprietà di Enti pubblici o privati, autorizzando la sottoscrizione della medesima a cura del Responsabile del Presidio di Fermo, ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lett. t, del vigente Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- Il Responsabile del Presidio di Fermo è _____ giusta designazione da parte della G.R.M. con deliberazione n. _____ del _____ e nomina da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ERAP Marche giusta delibera n. _____ del _____;
- L'Ente (pubblico o privato) proprietario del patrimonio immobiliare denominato _____, nella persona del _____, nella sua qualifica di _____, intende affidare in gestione al Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE il patrimonio di proprietà non di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, come individuato nell'allegato n. 1) alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale, giusto provvedimento n. _____;
- Il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE, nella persona del Responsabile del Presidio, come sopra individuato, intende accettare la gestione dei suddetti immobili risultanti nell'allegato n. 1) citato, giusto provvedimento n. _____;
- Entrambi i contraenti, ritengono questa ipotesi di collaborazione improntata all'ottimizzazione delle risorse, all'efficienza gestionale e alla migliore funzionalità del servizio in parola;

CONVENZIONE NON ERP

Alla luce della volontà condivisa dai contraenti, così come sopra esternata, le parti stipulano la convenzione per la gestione del patrimonio non di edilizia residenziale pubblica, come individuato nel menzionato allegato, alle condizioni e pattuizioni di cui al prosieguo.

TUTTO CIO' PREMESSO

TRA

L'ENTE	PROPRIETARIO	DEL	PATRIMONIO	IMMOBILIARE
_____	_____	_____	_____	_____
partita IVA _____	_____	codice fiscale _____	_____	_____
_____	nato/a _____	in persona del Dott./Dott.ssa _____	_____	_____
propria qualità di _____	_____	Prov. _____	il _____	nella _____
_____	_____	_____	_____	in attuazione di _____
di _____	_____	domiciliato per la carica presso la sede _____	_____	_____
in _____	_____	Prov. _____	Via _____	n.c. _____
_____	_____	_____	_____	_____

E

IL PRESIDIO DI FERMO DELL'ERAP MARCHE con sede legale in Ancona, Piazza Salvo D'Acquisto n. 40 e sede operativa del Presidio sita a Fermo in Piazzale Decio Azzolino n. 18, cap 63900 - codice fiscale e partita iva 02573290422 - nella persona del Responsabile del Presidio di Fermo, _____, giusta designazione della Giunta Regionale delle Marche n. _____ del _____, nomina del Consiglio di Amministrazione dell'ERAP Marche con deliberazione n. _____ del _____ e giusta autorizzazione alla sottoscrizione della presente Convenzione con la deliberazione del CdA testé richiamata, domiciliato per la carica presso la sede del Presidio di Fermo,

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

ART. 1

(Oggetto della convenzione)

L'ENTE proprietario del patrimonio immobiliare denominato _____, come sopra rappresentato, affida in gestione amministrativa, a far corso dal _____, mediante mandato con rappresentanza, al Presidio di Fermo dell'ERAP Marche che, tramite il proprio rappresentante accetta, il patrimonio non di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata individuato 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 l'Ente 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 sottoscrittori della presente o loro delegati.

ART. 2

(Compiti del Presidio di Fermo dell'ERAP Marche)

In dipendenza dell'incarico conferito ed accettato, il Presidio di Fermo dell'ERAP Marche provvederà a propria cura e spese ad ogni adempimento inerente e conseguente e comunque connesso alla gestione del patrimonio non di ERP sovvenzionata 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 il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE 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 proprietario, salva diversa disposizione di quest'ultimo;
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 il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE a stipulare il contratto in nome e per conto del proprietario, 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 proprietario;
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 dal Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE 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 dei "flussi out" dei bollettini di pagamento da trasmettersi con le modalità di legge – con addebito agli utenti dei relativi oneri- e all'acquisizione telematica 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 (anche con strumenti informatici) 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 all'Ente proprietario dei canoni locativi emessi nell'anno di competenza, entro il mese di Ottobre. Il trasferimento delle somme effettivamente introitate verrà effettuato entro il mese di Febbraio dell'anno successivo a quello di incasso. Contestualmente al trasferimento delle somme predette, il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE emetterà fattura per il corrispettivo del servizio reso, secondo quanto previsto dal successivo articolo 4. L'Ente proprietario provvederà al pagamento della fattura entro i 30 giorni successivi al ricevimento. L'eventuale recupero coatto del credito e delle unità immobiliari gestite, con le connesse azioni legali graveranno sul proprietario;
13. alla comunicazione al proprietario della sopravvenuta disponibilità delle unità immobiliari, salva riconsegna diretta allo stesso;

14. al trasferimento annuale dei canoni incassati e contestuale addebito del corrispettivo dovuto al Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE 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. è esclusa dalla presente Convenzione la gestione di eventuali scomputi di somme sui canoni ordinariamente dovuti.

ART. 3

(Compiti dell'Ente proprietario)

Restano in ogni caso in capo all'Ente proprietario del patrimonio 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.);
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 del personale incaricato dal Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE 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. al pagamento del corrispettivo spettante al Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE in dipendenza dell'incarico conferito, ai sensi degli artt. 4 e 5 della presente convenzione, entro i successivi 30 giorni rispetto al ricevimento della fattura;
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 al Presidio di Fermo dell'ERAP Marche e meglio precisati all'articolo 2 del presente atto, il proprietario corrisponderà al detto Presidio 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.

Sono altresì dovute al Presidio di Fermo dell'ERAP Marche le quote accessorie connesse alla spedizione dei bollettini di pagamento agli utenti, così come anticipate, nonché le imposte e tasse dovute per legge ed altresì anticipate dal Presidio di Fermo dell'Erap Marche, ove non corrisposte dagli utenti.

ART. 5

(Trasferimento canoni di locazione riscossi)

I canoni di locazione emessi nell'anno di competenza verranno comunicati con cadenza annuale al proprietario entro il mese di Ottobre. Le somme effettivamente introitate verranno trasferite dal Presidio di Fermo dell'ERAP Marche all'Ente proprietario entro il mese di Febbraio dell'anno successivo a quello di riscossione. Contestualmente al trasferimento delle somme, il detto Presidio emetterà fattura per il corrispettivo del servizio erogato, come quantificato al precedente articolo 4, oltre che per le quote accessorie connesse alla spedizione dei bollettini di pagamento, così come anticipate, nonché per le imposte e tasse dovute per legge ed altresì anticipate dal Presidio di Fermo dell'ERAP Marche, ove non corrisposte dagli utenti. L'Ente proprietario provvederà al pagamento della fattura entro i 30 giorni successivi al ricevimento della stessa, mediante emissione di apposito/i mandato/i di pagamento in favore del Presidio di Fermo dell'ERAP Marche.

ART. 6

(Imposte, tasse, tariffe)

Restano a carico del proprietario 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 il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE procederà al versamento di quanto dovuto nel rispetto dei termini di cui all'articolo 5 della presente convenzione, salvo diverso accordo tra le parti.

Per gravi motivi, la convenzione potrà essere risolta anticipatamente a seguito di accordo tra le parti, con un preavviso di almeno un anno. Il Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE, in tal caso, metterà a disposizione gli estratti conto relativi alle utenze gestite e quanto ritenuto utile per il prosieguo della gestione a cura del proprietario.

ART. 8

(Controversie)

CONVENZIONE NON ERP

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

(Tutela dei dati personali)

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito GDPR) l'Ente proprietario, quale Titolare dei trattamenti dei dati personali necessari all'erogazione dei servizi oggetto del presente convenzione (di seguito titolare) nomina l'ERAP Marche responsabile dei medesimi trattamenti (di seguito responsabile), ai sensi dell'art. 28 del GDPR; il responsabile garantisce il pieno rispetto di quanto previsto nel GDPR, compresa l'adozione delle misure previste dall'art. 32 dello stesso; la sottoscrizione della presente convenzione costituisce accettazione della nomina.

Il responsabile è autorizzato a trattare i dati personali forniti dall'Ente proprietario, specificati all'art. 2 della presente convenzione, per tutta la durata della convenzione, così come indicata all'art. 7. In ossequio alla disciplina archivistica alla quale il responsabile è sottoposto, i dati saranno conservati a tempo indeterminato salvo quelli che, al termine del trattamento, sarà possibile cancellare secondo quanto stabilito dalla normativa specifica.

Il responsabile non trasferirà in alcun modo i dati forniti al di fuori del territorio dell'unione europea. Il responsabile è autorizzato a ricorrere ad altro responsabile del trattamento purché ne informi preventivamente il titolare, il quale ha facoltà di opporsi, e nel rispetto delle condizioni di cui al paragrafo 4 dell'art. 28 del GDPR.

Il responsabile garantisce che le persone autorizzate al trattamento osservino la più stretta confidenzialità con riferimento ai dati personali raccolti, trattati o ai quali avranno avuto comunque accesso nell'ambito dell'attività oggetto della presente convenzione, e non li rivelino ad alcuna altra persona fisica o giuridica che non sia espressamente autorizzata all'accesso.

Il titolare concede al responsabile piena autonomia in merito alla adozione delle misure tecniche e organizzative necessarie a garantire il più alto livello di tutela per i diritti e le libertà degli interessati in merito ai trattamenti di dati personali, compresa la scelta delle misure richieste ai sensi dell'art. 32 del GDPR.

In ogni caso il titolare può in qualsiasi momento chiedere al responsabile di documentare le misure adottate, salva la facoltà del responsabile di modificare le misure stesse successivamente alla comunicazione.

Il responsabile assiste il titolare nel garantire il rispetto degli obblighi di cui agli art. 32 e 36 e mette a disposizione del titolare tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi di cui all'art. 28 del GDPR e consente o contribuisce alle attività di revisione, comprese le ispezioni, realizzati dal titolare del trattamento o da un altro soggetto da questi incaricato.

ART. 11
(Norma finale)

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

_____, il ___/___/_____

Presidio di Fermo dell'ERAP MARCHE
Il Responsabile del Presidio

L'Ente proprietario
