**CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO ALL’ENTE REGIONALE PER L’ABITAZIONE PUBBLICA DELLE MARCHE - PRESIDIO PROVINCIALE DI MACERATA, DELL’INCARICO DI GESTIONE DI ALLOGGI DI PROPRIETA’ COMUNALE.**

 Con la presente scrittura privata tra:

-il Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rappresentato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il quale agisce in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

e

- l’Ente Regionale per l’Abitazione Pubblica delle Marche – Presidio Provinciale di Macerata, Codice Fiscale 02573290422, rappresentato dal Responsabile del Servizio Amministrativo Dott. Daniele Staffolani, nato a Macerata il 16.01.1959, il quale interviene in esecuzione del Decreto del Direttore n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

PREMESSO

- che l’art. 20 della Legge Regionale n. 36 del 16.12.2005, introdotto dall’art. 1 della L.R. n. 22 del 27.12.2006, prevede la unificazione della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

- che lo stesso articolo stabilisce che i Comuni e gli altri Enti locali si avvalgano, per la gestione e la manutenzione del patrimonio pubblico di loro proprietà, degli Enti Regionali per l’Abitazione Pubblica operanti nella Regione secondo le rispettive competenze territoriali;

- che l’ERAP MARCHE – Presidio Provinciale di Macerata, attualmente gestisce i seguenti alloggi ERP di proprietà del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-- che il Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ha formalizzato l’affidamento in gestione all’Ente di n. \_\_\_\_ ulteriori alloggi di edilizia sovvenzionata, meglio individuati al successivo art. 1, unitamente agli alloggi già gestiti e sopra indicati;

Tutto ciò premesso, con il presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

- che l’ERAP MARCHE – Presidio Provinciale di Macerata, con Determina del Responsabile del Presidio n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ha accettato l’incarico come sopra conferito;

Articolo 1

( Oggetto )

Il Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, d’ora in poi indicato con il termine “Comune”, in persona come sopra, affida all’Ente Regionale per l’Abitazione Pubblica delle Marche – Presidio Provinciale di Macerata, d’ora in poi “ERAP” che come sopra rappresentato accetta, l’incarico di gestire, unitamente agli alloggi indicati in premessa, i seguenti alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, così come definiti dalla L.R. 36/2005 e succ. mod. e int., con l’osservanza di tutte le norme e condizioni stabilite dalla presente convenzione:

n. \_\_\_ alloggi in via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_.

# Articolo 2

( Obblighi del Comune )

Il Comune si impegna a far pervenire quanto prima all’ERAP, copia dei provvedimenti di assegnazione, nonché copia di ogni documento avente rilevanza amministrativa, necessario alla gestione degli alloggi.

Il Comune si impegna inoltre, con la sottoscrizione della presente convenzione, a partecipare agli assegnatari i contenuti della medesima.

Fa carico al Comune, qualora all’atto della consegna non vi si fosse ancora provveduto in tutto o in parte, l’espletamento di tutte le incombenze derivanti da:

- accatastamento degli immobili;

- allacciamenti dei vari servizi ( energia elettrica, acqua potabile, fognature ecc...);

- adeguamento a norma di legge degli impianti tecnologici a servizio degli alloggi.

L’affidamento e l’esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi estesi anche nei riguardi di quegli immobili che venissero consegnati e presi in gestione, con le modalità di cui sopra, dopo la sottoscrizione del presente atto.

Sono a carico del Comune le quote condominiali relative agli alloggi sfitti di sua proprietà, a decorrere dalla comunicazione di avvenuto ripristino dell’alloggio dal parte dell’ERAP.

Il Comune si obbliga inoltre a sostenere le spese inerenti e conseguenti all’esperimento di azioni giudiziarie volte alla tutela dei Suoi diritti ed interessi.

Articolo 3

( Competenze dell’ERAP)

In dipendenza dell’incarico conferitogli l’ERAP dovrà provvedere:

1. in nome proprio e per conto del Comune proprietario, alla stipula dei contratti di locazione relativi alle nuove assegnazioni;
2. alla riscossione dei canoni di locazione;
3. alla manutenzione ordinaria degli immobili, con esclusione di tutte quelle riparazioni che, ai sensi del vigente Regolamento per l’Uso, manutenzione e miglioramento del patrimonio abitativo in gestione all’ERAP, sono a carico dell’inquilino, nonché alla loro manutenzione straordinaria periodica o non periodica, nell’ambito dei programmi di intervento da concordare con il Comune proprietario, con esclusione di quella relativa ad interventi strutturali di tipo organico;
4. all’assicurazione degli immobili, per il loro totale valore (aggiornato periodicamente), contro i danni dell’incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze che il Comune avesse in corso;
5. all’esercizio delle azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza dei locatari a clausole contrattuali o regolamentari, nonché alla costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere innanzi all’Autorità Giudiziaria o Amministrativa in dipendenza dell’attività svolta per l’esecuzione dell’incarico con il presente atto conferitogli, senza particolare preventiva autorizzazione da parte del Comune proprietario; le spese legali per il promuovimento di azioni giudiziarie diverse da quelle per il recupero della morosità, saranno a carico del Comune proprietario ed allo stesso addebitate da parte dell’ERAP. Resta di esclusiva pertinenza del Comune proprietario l’esercizio di ogni azione legale intesa a tutelare il suo diritto di proprietà in caso di atti lesivi da parte di utenti o di terzi, fatte salve le azioni possessorie che sono di competenza dell’ERAP;
6. al servizio di vigilanza amministrativa e tecnica degli immobili affidati in gestione, anche per quanto attiene alla tutela della proprietà;
7. all’esecuzione di ogni operazione presso i competenti uffici allo scopo di curare l’accertamento e l’eventuale aggiornamento al NCEU di ogni unità immobiliare affidata in gestione;
8. al compimento, più in generale, di ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale e con l’utenza. In caso di alloggi ubicati in fabbricati comprendenti anche unità immobiliari di proprietà di terzi, l’ERAP provvederà a compiere le necessarie azioni per tutelare i diritti del Comune proprietario nell’ambito del condominio.

Articolo 4

( Interventi di risanamento e ristrutturazione )

 Eventuali interventi di risanamento o di ristrutturazione degli immobili gestiti in forza della presente convenzione dovranno essere definiti dalle parti, nell’ambito di appositi programmi da concordare, con la fissazione dei criteri di intervento e delle modalità di copertura dei conseguenti oneri finanziari.

Articolo 5

( Rinvio )

Le parti si danno atto che l’ERAP stipulerà con i nuovi assegnatari degli alloggi il contratto di locazione secondo uno schema tipo, mentre con i conduttori dei locali eventualmente esistenti negli immobili gestiti si farà riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché alle condizioni di cui alla presente convenzione.

Articolo 6

( Decorrenza. Canoni locativi e rendicontazioni )

La presente convenzione entra in vigore dalla data di stipula.

Per l’affidamento in gestione all’ERAP di ulteriori alloggi, le parti convengono che verrà stipulata una nuova convenzione, che sostituirà la presente, relativa alla totalità degli alloggi di proprietà del Comune in gestione all’ERAP.

 La consistenza degli ulteriori alloggi affiati dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che dovrà evidenziare anche lo stato dei medesimi sotto il profilo della manutenzione e della conservazione.

 I canoni di locazione degli alloggi saranno determinati nel rispetto della vigente legislazione regionale in materia. La quota destinata al fondo per l’Edilizia Residenziale Pubblica di cui all’art. 6 L.R. n. 36/2005 e succ. mod. e int., viene rendicontata e versata alla Regione Marche.

 L’ERAP trattiene dai proventi dei canoni locativi dell’intero patrimonio ERP gestito, calcolati al netto della quota destinata al fondo per l’Edilizia Residenziale Pubblica, le somme relative ai costi di amministrazione e manutenzione degli alloggi, nella misura annualmente stabilita dall’Ente stesso.

 Eventuali somme residue relative al patrimonio gestito in forza della presente convenzione, al netto delle quote di ammortamento mutui da versare direttamente al Comune, vengono rendicontate alla Regione e al Comune proprietario ai sensi dell’art. 20 sexiesdecies della L.R. n. 36/2005 e succ. mod. e int., per le finalità di competenza.

 In caso di insufficienza dei fondi versati al Comune per il pagamento delle rate di ammortamento mutui, il Comune provvede con risorse proprie su segnalazione dell’ERAP.

 Ai fini del precedente comma:

 - il Comune si impegna a presentare in tempi brevi apposita situazione per consentire la tempestiva contabilizzazione dell’ERAP;

 - l’ERAP comunica al Comune le schede per il calcolo della quota proventi destinata al pagamento delle rate di ammortamento.

Articolo 7

( Morosità )

 L’ERAP provvederà ad esperire le necessarie azioni per il recupero della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione ovvero delle quote accessorie. Ove la morosità fosse determinata da accertato disagio economico dell’utente, il Comune proprietario dovrà prestare la propria collaborazione per la promozione e/o ricerca di interventi di carattere assistenziale intesi a sanare la posizione debitoria degli interessati.

 All’assegnatario che si renda moroso o comunque inadempiente al contratto o alla normativa regolante la gestione del patrimonio abitativo pubblico, si applicano le disposizioni vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

 Il recupero della morosità eventualmente esistente alla data di decorrenza della presente convenzione, resterà a carico del Comune proprietario; correlativamente resteranno di competenza dell’ERAP gli atti necessari al recupero di eventuali crediti risultanti alla data di risoluzione della presente convenzione.

 Le spese legali sostenute dall’ERAP per il recupero della morosità saranno a carico dell’assegnatario moroso; nel caso in cui le azioni di recupero si rivelassero infruttuose, le spese legali sostenute dall’ERAP saranno integralmente rimborsate dal Comune proprietario.

Nel caso si renda necessario conferire ad un legale esterno l’incarico di esperire opportune procedure non direttamente attivabili dall’Ente, il Comune proprietario sarà chiamato ad esprimere il proprio parere in merito.

 Ugualmente saranno a carico del Comune proprietario le spese inerenti e conseguenti all’instaurazione ed esecuzione dei procedimenti di sfratto.

 Qualora le azioni intraprese dall’ERAP per il recupero della morosità si rivelassero infruttuose, e non fosse possibile fare ricorso ad interventi assistenziali, il Comune proprietario assumerà a proprio carico la corrispondente morosità.

Articolo 8

(Adempimenti fiscali )

 Eventuali imposte relative agli stabili affidati in gestione, se ed in quanto dovute, sono a carico del Comune proprietario.

Articolo 9

( Autogestione )

 Per quanto riguarda la gestione dei servizi e delle parti comuni, l’ERAP provvederà ad organizzare l’autogestione ai sensi della vigente legislazione in materia.

Articolo 10

( Durata )

 In applicazione della Legge Regionale 16.12.2005 n. 36 citata, che all’art. 20 bis prevede l’unificazione della gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in capo agli EE.RR.AA.PP., la presente convenzione resterà in vigore a tempo indeterminato, fino all’eventuale introduzione di un nuovo sistema legislativo.

Articolo 11

( Delega )

 Il Comune, come sopra rappresentato, conferisce all’Ente Regionale per l’Abitazione Pubblica delle Marche – Presidio Provinciale di Macerata, delega ad intervenire in nome e per conto dello stesso Comune nelle riunioni di condominio degli stabili ove sono compresi gli alloggi affidati in gestione, con tutti i poteri conseguenti.

Articolo 12

( Foro competente )

 A tutti gli effetti della presente convenzione, le parti convengono che il foro competente sia quello di Macerata e per la notifica degli atti eleggono domicilio come segue:

 il Comune proprietario nella propria sede Municipale di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e

 l’ERAP nella sede del Presidio di Macerata, Via Lorenzoni n. 167.

Articolo 13

( Norme finali )

 La presente convenzione sarà sottoposta a registrazione solo in caso d’uso e le relative spese saranno, in tale ipotesi, ad esclusivo carico della parte inadempiente.

 La presente convenzione sostituisce quella precedentemente stipulata ai sensi dell’art. 76 della L.R. n. 44/1997.

Letto, approvato e sottoscritto.

Macerata, li \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di aver preso visione dell’art. 12 della presente convenzione (Foro competente) e di approvarlo specificatamente.

COMUNE DI \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )

ERAP MARCHE

PRESIDIO DI MACERATA

Il Responsabile del Servizio Amministrativo

(Dott. Daniele Staffolani )