

1
1
1
fotocopie

CONVENZIONE

DATA: 07/10/2010

REP. N. 23 n.r.

OGGETTO:

**CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 22 L.R. N. 51/75, PER LA GESTIONE
DI 14 ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A CANONE SOCIALE
DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 4**

CONTRAENTI: COMUNE DI VERDELLINO
FONDAZIONE CASA AMICA - ONLUS di Bergamo

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 22 L.R. N. 51/75, PER LA GESTIONE DI 14 ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A CANONE SOCIALE DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 4.

L'anno duemiladieci, il giorno 15 del mese di ottobre, in Verdellino nella residenza comunale.

- Fra COMUNE DI VERDELLINO con sede in Verdellino, in persona della Sig.ra Angela Monica Carera, nata a Cremona il 05/05/1969, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Sociali - C.F./P.I. 00321950164, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, d'ora in avanti "Comune", proprietario degli alloggi;

- e FONDAZIONE CASA AMICA - ONLUS, con sede in Bergamo, Via Longuelo 83, in persona del direttore Giovanni Chiesa, C.F. 9504290167, munito dei necessari poteri, d'ora in avanti "Casa Amica";

Premesso

- che fra gli Enti indicati è stato firmato un accordo di partenariato, ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/78, per la realizzazione di n. 14 alloggi da destinarsi alla locazione a canone sociale all'interno del PRERP 2002 - 2004. - la cui realizzazione è stata in parte finanziata dalla Regione Lombardia e dal Comune;
- che il Comune è il proprietario del complesso immobiliare realizzato in via Papa Giovanni XXIII, per totali n. 14 alloggi, n. 14 cantine e n. -- autorimesse, destinati all'edilizia residenziale pubblica, come meglio identificati nella documentazione agli atti;
- che il Comune intende affidare a Casa Amica la gestione operativa nonché l'amministrazione dell'intero complesso immobiliare;
- che Casa Amica accetta, il mandato per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale sia per quanto riguarda la gestione immobiliare, generale, sia amministrativa che condominiale.

Accordo di Gestione

Le Premesse sono parte integrante del presente accordo di gestione. Fra gli Enti si conviene quanto segue:

Art.1 - Oggetto.

L'Accordo di Gestione disciplina la gestione immobiliare, amministrativa sociale dell'intero immobile di Erp in via Papa Giovanni, ed alla suddivisione dei compiti ed impegni tra gli Enti.

L'accordo per la gestione prevede una separazione dei compiti come di seguito dettagliati:

COMUNE:

- a) è preposto e titolare dell'assegnazione degli alloggi;
- b) cura i provvedimenti per quanto riguarda il diritto di assegnazione, di annullamento, di revoca degli alloggi;
- c) dispone i trasferimenti, i cambi consensuali dei conduttori, le vulture contrattuali, di presa possesso dell'alloggio nei casi di rilascio;
- d) è titolare delle azioni giudiziarie di recupero crediti, e di sfratto;
- e) è titolare di ogni funzione e compito previsto in materia dalla normativa regionale vigente e non assegnato ad altri soggetti;
- f) garantisce la copertura assicurativa dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata a Casa Amica per le funzioni di competenza del Comune.

CASA AMICA

quale gestore operativo attualmente indicato:

- a) è titolare delle azioni di gestione amministrativa degli alloggi e sociale riferibili ai conduttori assegnatari degli alloggi come dettagliato nell'art. 5;
- b) predisporrà e sottoporrà al conduttore il contratto di locazione ed il regolamento condominiale; predisporrà le vulture contrattuali. I contratti saranno sottoscritti tra Comune e conduttore;
- c) è responsabilità di Casa Amica sollecitare i conduttori degli alloggi che non versano l'importo del canone di locazione e delle spese condominiali e informare tempestivamente il Comune per eventuali azioni di recupero crediti;
- d) dovrà rendere il conto del suo operato e rimettere al Comune la documentazione amministrativa e contabile inerente il mandato conferito.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata al Comune per le funzioni di competenza di Casa Amica.

Art.2 - Canoni locativi – Cauzioni – Spese condominiali.

E' prevista l'applicazione del canone locativo sociale calcolato e soggetto a revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal Comune e dal R.R. 1/04 e L.R. 27/07.

Viene altresì richiesta al conduttore una quota preventiva rateizzata a titolo anticipo per il pagamento delle spese condominiali, cioè gli oneri accessori, le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze, per il godimento delle parti e dei servizi comuni e gli altri oneri sostenuti dal locatore ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali. Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte di Casa Amica in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi.

Le cauzioni dovranno essere versate dai conduttori pari agli importi previsti dal Regolamento Regionale e definiti dal Comune.

Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze.

Art.3 - Gestione riparto spese, utili.

Gli Enti concordano di assumere come riferimento, per il calcolo e la ripartizione delle spese di gestione "condominiale" tra proprietà e conduttore, lo schema indicato nel manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati erp, nonché per il recupero delle spese condominiali, la normativa vigente in materia di amministrazioni immobiliari.

- a) Le spese di gestione condominiale secondo le indicazioni della Regione di cui al manuale delle ripartizioni che qui s'intende integralmente recepito, a carico della proprietà, saranno coperte direttamente dal Comune.
- b) Le spese di gestione condominiale, a carico dei Conduttori, saranno addebitate direttamente da Casa Amica agli stessi, sulla base di riparto millesimale, e rimborsate mediante ratei di acconto e saldo.
- c) Il mancato rimborso delle spese condominiali da parte dei Conduttori, impregiudicata ogni azione prevista per il recupero delle stesse, rientrerà nelle passività di gestione e verrà ripianato dal Comune.

Art.4 - Eccedenze attive e passività di gestione

Gli incassi dei canoni di locazione dell'intero complesso edilizio saranno accantonati per il ripianamento dei bilanci negativi, eventuali morosità, interventi di miglioria e di manutenzione straordinaria, iniziative a carattere sociale sul tema della casa.

Ove, nonostante il ripianamento di cui sopra, risultassero ulteriori passività riscontrate nei bilanci, le stesse verranno ripianate annualmente dal Comune entro 30 giorni dalla data di presentazione del bilancio fatte salvo esigenze tecniche e contabili del Comune.

Nel caso di eccedenze attive Casa Amica concorderà con il Comune la loro destinazione così da apportare benefici agli utenti ed alla struttura.

Art.5 - Locazione - Requisiti – Contratti locativi – Servizi.

La gestione operativa e amministrativa delle locazioni, sia sotto l'aspetto sociale che amministrativo, è affidata a Casa Amica.

Essa si attiverà, in concerto con i servizi sociali del Comune ed eventualmente con altre associazioni locali, per le seguenti finalità e con i seguenti criteri:

5.1. Attivazione sociale.

- Attivare azioni di accompagnamento all'inserimento nell'alloggio, al buon utilizzo, ed al corretto recepimento del regolamento;
- promuovere forme di autogestione per la partecipazione diretta alla manutenzione dell'immobile in grado di generare ricadute positive in termini di riduzione dei costi di gestione come previsto dalla normativa regionale vigente;
- contenere possibili conflitti tra i nuovi nuclei e sostenere forme virtuose di integrazione sociale;
- favorire la realizzazione di servizi integrativi all'abitare con particolare attenzione alla dimensione culturale e alle forme di convivenza;
- promuovere circuiti virtuosi di acquisizione dell'autonomia abitativa degli inquilini finalizzati ad aumentare il turn over nel comparto erp.

5.2. Rilevazione e verifica della documentazione anagrafica, determinazione dei canoni di locazione, predisposizione dei contratti di locazione e relativi regolamenti.

Casa Amica:

- richiederà ai conduttori la documentazione necessaria alla stesura dei contratti e alla determinazione del canone di locazione prevista per gli alloggi erp, alla verifica dei requisiti per l'assegnazione e la permanenza secondo la normativa e per il rinnovo del contratto, ai sensi della vigente legislazione;
- trasmetterà al Comune l'esito degli accertamenti per l'adozione dell'atto di assegnazione;
- predisporrà, illustrerà e sottoporrà al conduttore il contratto di locazione ed il regolamento condominiale. I contratti saranno sottoscritti tra Comune e conduttore.

5.3. Bollettazione, riscossione e rendicontazione degli alloggi.

Casa Amica:

- trasmetterà ai conduttori le reversali di pagamento, i bollettini, le fatture e le comunicazioni relative al versamento del canone di locazione e alle spese condominiali; si incarica di riscuotere gli affitti, e altre spese a carico dei conduttori e sollecitare i conduttori in caso di ritardi dei pagamenti;
- provvederà tramite apposita registrazione alla gestione dei pagamenti, delle riscossioni dei canoni di locazione, delle spese e delle cauzioni.

5.4. Gestione della manutenzione straordinaria ed ordinaria e degli oneri e servizi accessori.

Casa Amica:

- attiverà autonomamente interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni, mentre per la manutenzione straordinaria dovrà attenersi alle decisioni del Comune; provvederà al pagamento delle bollette e delle fatture relative ai servizi e alle utenze delle parti comuni (elettricità, acqua, gas per il riscaldamento, pulizie, spese amministrative, ecc.);
- richiederà agli inquilini un acconto in base alle spese presunte a carico degli stessi (vedi art.3/b); ripartirà annualmente a consuntivo le spese; provvederà al pagamento delle bollette e delle fatture inerenti agli oneri e servizi accessori.

Art.6 - Rendiconto.

Casa Amica si incarica di predisporre annualmente, entro 60 giorni successivi la scadenza fissata al 31/12 di ogni anno, un report relativo all'andamento della gestione: il report, sottoscritto da Casa Amica, sarà trasmesso al Comune.

In particolare il resoconto economico riguarderà:

1. il riepilogo delle cauzioni versate;
2. il riepilogo delle canoni di locazione versate;
3. il bilancio consuntivo delle spese comuni dell'anno di gestione trascorso.

Nel report, quindi nel bilancio consuntivo dovranno essere indicati:

- spese a carico della proprietà sostenute (registrazione dei contratti e spese fiscali collegate, allacciamenti, manutenzione straordinaria, ecc.);
- spese a carico del conduttore sostenute (interventi di manutenzione ordinaria, servizi, pulizie, utenze, ecc.);
- importi delle locazioni rimosse;
- passività derivanti dai mancati introiti per canoni e spese riguardanti alloggi vuoti e/o situazioni di morosità;
- saldo della gestione.

Dagli incassi derivanti dai canoni di locazione Casa Amica manterrà accantonata una quota minima di € 5.000 per il ripianamento di consolidate passività, e, come previsto all'art.4, richiederà al Comune ulteriori risorse per il ripianamento di eventuali passività superiori a tale quota; il Comune provvederà al versamento entro 30 giorni fatte salve esigenze tecniche e contabili del Comune dalla data di ricevimento del bilancio o della fattura qualora l'importo dell'intervento superi la quota accantonata.

Allegato al bilancio consuntivo (chiusura esercizio al 31/12) sarà consegnato il preventivo per l'anno successivo, con relativa ripartizione, rate e scadenze.

Art.7 - Compenso al Gestore.

Per i servizi sopra descritti, Casa Amica richiede un compenso complessivo forfettario annuo di € 7.000 (euro settemila//00) calcolato sulla base di € 500 (euro cinquecento//00) per alloggio. Casa Amica potrà richiedere un adeguamento del compenso al momento dell'approvazione del bilancio consuntivo e della verifica della gestione, salvo l'approvazione del Comune.

Il compenso sarà pagato dal Comune a Casa Amica in due tranches: 50% come anticipo dell'esercizio successivo e il 50% entro 30 giorni dalla presentazione del bilancio consuntivo annuale. Nella prima annualità l'anticipo sarà pagato dopo la sottoscrizione della presente convenzione, in dodicesimi.

Art.8 - Validità.

La presente convenzione, ha una validità annuale. Casa Amica quale ente gestore potrà recedere dall'incarico ogni anno al 31 dicembre, previa comunicazione scritta inviata al Comune con sei (6) mesi di preavviso da recapitare con raccomandata A/R, fatto salvo un diverso accordo tra le parti. Per quanto non previsto nel presente Accordo di Gestione, si farà riferimento al Regolamento Regionale n.1/2004 e successive modifiche e al bando regionale emesso.

Art.9 - Fondo di gestione.

Al fine di garantire il pagamento delle spese a carico della proprietà (registrazione dei contratti, allacciamenti, ecc.), di avvio della spesa gestione, di copertura di eventuali morosità, il Comune costituisce un fondo di almeno € 5.000 a disposizione di Casa Amica come definito nell'art 6.

Le spese sostenute attraverso l'utilizzazione del suddetto fondo saranno rendicontate nel bilancio consuntivo annuale.

Art.10 - Tasse.

Considerate le caratteristiche socio/assistenziali dell'iniziativa, tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dal presente atto, come ogni altro e diverso onere, sono a carico del Comune.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il COMUNE DI VERDELLINO
La Responsabile Settore Servizi Sociali
Angela Monica Carera

Fondazione Casa Amica Onlus
Giovanni Chiesa
Direttore munito di apposita procura

Angela Monica Carera

Giovanni Chiesa

