

CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL’ AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) BOLOGNA DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ERP, ALLOGGI NON ERP E ALTRI LOCALI DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI BOLOGNA

Tra il Signor nato a il,
il quale interviene al presente atto in qualità di, avente sede in
....., codice fiscale autorizzato a quanto
segue in esecuzione della Deliberazione n° del
..... esecutiva ai sensi di Legge;

E

il Signor nato a il, legale rappresentante dell’Azienda Casa Emilia Romagna di Bologna successivamente denominata “Acer” o “Azienda” con sede in..... in virtù dei poteri conferitogli dallo Statuto Acer

PREMESSO CHE

- la Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e ss.mm.ii. ha riordinato le funzioni e le competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), prevedendo altresì il trasferimento della proprietà del patrimonio in capo ai Comuni e riconoscendo alle Acer il ruolo di enti strumentali nella gestione e manutenzione del patrimonio stesso;
- secondo le disposizioni dell’Art. 41 comma 2, i Comuni e gli altri enti pubblici hanno la facoltà di avvalersi direttamente delle attività di Acer anche attraverso la stipula di apposite Convenzioni che stabiliscano servizi prestati, tempi, modalità e proventi derivanti dall’attività;
- con atto n. _____ del _____ il Comune di Bologna ha deliberato di affidare la gestione del patrimonio immobiliare di sua proprietà o disponibilità, individuato al successivo art. 1 e allegato A, all’Azienda Casa Emilia Romagna approvando nel contempo il testo del Mansionario delle attività (Allegato B);
- l’Azienda Casa Emilia Romagna di Bologna con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di Legge, ha accettato di assumere la gestione del predetto patrimonio;
- l’Azienda Casa Emilia Romagna di Bologna è certificata per lo svolgimento delle procedure tecniche e gestionali secondo le norme UNI/EN ISO;
- ad Acer sono affidate le funzioni amministrative, manutentive e gestionali di cui alla L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., secondo il contenuto di massima dell’allegato A) della Delibera di Consiglio Regionale 30 luglio 2002 n. 391, meglio dettagliato nei successivi articoli e allegati;
- i costi di gestione per l’attività inerente il patrimonio affidato in concessione riconosciuti ad Acer sono quelli approvati dalla Conferenza degli Enti con deliberazione nella seduta n. 45 del 19/02/2015, oggetto 1 e successivi aggiornamenti ISTAT;
- Acer affida i lavori di manutenzione ad operatori economici qualificati ai sensi della normativa vigente, riconoscendo comunque al Comune i ribassi d’asta ottenuti ed eventuali ulteriori scontistiche applicabili per economia di scala; trovano altresì applicazione in caso di nuovi affidamenti i prezziari regionali di riferimento qualora inferiori ai ribassi d’asta.
- Acer si impegna, di intesa ed in collaborazione con l’Amministrazione comunale, a sviluppare progressive azioni di implementazione della propria organizzazione, finalizzate ad una sempre maggiore semplificazione e trasparenza nella relazione coi cittadini e col Comune, con particolare riferimento per la prima annualità:
 - al miglioramento della programmazione delle attività, prevedendo l’allineamento

e armonizzazione con gli strumenti di programmazione dell'Ente;
per le annualità successive :

- alla rendicontazione costante delle attività, alla implementazione di strumenti di monitoraggio e condivisione dati tramite sistemi informativi correlati e sistemi di datawarehouse, come meglio specificato nell'articolato;
 - alla trasparenza nella gestione finanziaria, mediante rendicontazioni periodiche delle componenti finanziarie e delle risorse riferite alla concessione con l'obiettivo di arrivare alla tracciabilità e riconoscibilità dei flussi finanziari, attivando specifici confronti con le strutture comunali competenti al fine di individuare le opportune modalità operative;
 - Si impegna inoltre a sviluppare la ricerca di azioni innovative delle migliori tecnologie nell'ambito delle manutenzioni e riqualificazioni edilizie sismiche ed energetiche.
- si impegna infine a mantenere aggiornata la propria Carta dei Servizi garantendo il coinvolgimento delle rappresentanze degli inquilini, in stretta relazione con l'Amministrazione Comunale.;

E CHE

- si rinvia, per quanto non espressamente richiamato, alla legge regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., e ai vigenti regolamenti di attuazione della stessa, e alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna Progr. n. 154 del 6 giugno 2018 (Atto unico sull'edilizia residenziale pubblica).

Tutto ciò premesso e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convergono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO DELL'INCARICO

Il Comune di Bologna affida, nei limiti e nelle condizioni di cui alle successive pattuizioni, in concessione ad Acer Bologna la gestione tecnica ed amministrativa del proprio patrimonio immobiliare, così composto:

Complessive 16.795 u.i. di cui:

- n. 11.651 alloggi ERP (edilizia residenziale pubblica);
- n. 560 alloggi non ERP;
- n. 4.278 autorimesse/box/posti auto ERP;
- n. 8 autorimesse/box/posti auto NON ERP;
- n. 298 altri locali (negozi/locali vari)

Gli immobili sono affidati ed accettati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risulta dai verbali di consegna sottoscritti in esecuzione di precedente convenzione, oppure, nel caso di unità immobiliari non precedentemente gestite, come da verbali di consegna che saranno appositamente sottoscritti.

L'affidamento in concessione e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi, inoltre, sin d'ora estesi ed operanti anche relativamente a quelle unità immobiliari che il Comune di Bologna decidesse di affidare in concessione all'ACER dopo la sottoscrizione del presente atto, stabilendo fin d'ora sufficiente per entrambe le Parti identificarle tramite successivi singoli verbali di consegna, debitamente sottoscritti dai delegati degli Enti interessati.

L'affidamento in concessione del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, costituito dal patrimonio di ERP, comporta il diritto in capo al concessionario Acer di incamerare i proventi derivanti dai canoni di locazione nonché il trasferimento in capo ad ACER degli oneri e dei costi connessi alla gestione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i locali commerciali e locali vari, l'Amministrazione Comunale conserva la competenza in merito alla scelta dei contraenti, alla negoziazione del canone, alla stipula dei contratti, alla prima registrazione e alla gestione dei depositi cauzionali.

ART. 2 – FUNZIONI SVOLTE DAL CONCESSIONARIO

Acer, in qualità di concessionario, provvede a svolgere tutte le attività di seguito elencate come più dettagliatamente descritte nel **Mansionario delle attività** allegato alla lettera **B**).

2.1 Gestione contratti

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni che debbono essere svolte per gestire le assegnazioni, la stipula di contratti, il rientro nella disponibilità di unità immobiliari dopo la cessazione di un contratto (o la decadenza dall'assegnazione), e tutti gli atti amministrativi e tecnici connessi, compresa la regolarizzazione di rapporti locatizi in corso.

2.2. Gestione proventi dei canoni e dei ricavi

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i canoni introitati direttamente da Acer ed i ricavi, a qualunque titolo, che derivano dagli immobili, ad esclusione dei proventi da vendita e valorizzazione.

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2001, i proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica riscossi sono diretti a garantire la copertura dei costi di gestione e manutenzione, come specificati agli artt. 7 e 9, nonché al recupero e allo sviluppo del patrimonio ERP.

Anche per gli alloggi non ERP, l'affidamento in concessione comporta il diritto di Acer di introitare direttamente i canoni e di trattenere i relativi costi di gestione come specificati agli artt. 7 e 9.

Per quanto riguarda gli alloggi utilizzati per la transizione abitativa di proprietà comunale, i contributi corrisposti dai concessionari e riscossi da Acer, verranno riversati al Comune.

La puntuale ripartizione dei proventi dei canoni da affitto tra gestione amministrativa, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, gestione condominiale ed eventuale trasferimento a titolo di quota parte di Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, nonché di una quota relativa ad interventi sul patrimonio ERP che rimane in capo alla proprietà, avverrà secondo quanto disposto dalla normativa regionale e comunale oltre che dalla presente concessione.

La misura della quota di risorse ricavate dalla gestione da destinare a interventi di ripristino alloggi e ad attività di manutenzione ordinaria è stabilita in un massimo del 30% del monte canoni annuale ampliabile fino ad un massimo del 50% su indicazione dell'Amministrazione comunale e comprensiva degli oneri tecnici. Tale quota definita come sopra, si intende remunerativa anche dei compensi tecnici.

La differenza economica tra ricavi e costi dell'anno viene accantonata in un "Fondo manutenzione programmata" che potrà essere utilizzato una volta avvenuto l'incasso dei relativi canoni.

Acer procede a rendicontare la situazione del fondo e dei relativi utilizzi con modalità da concordarsi con l'Amministrazione comunale nell'ambito della complessiva rendicontazione.

2.3 Gestione assegnatari

Questo blocco di attività riguarda le attività di comunicazione e informazione istituzionale e di servizio con supporti cartacei e on line, l'accompagnamento all'abitare, il supporto alla progettualità sociale, la verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, quelle di verifica sul corretto uso degli immobili e quelle di accoglimento delle richieste dei conduttori, la redazione e l'aggiornamento di Carte dei Servizi.

2.4. Interventi di manutenzione ordinaria

Questo blocco di attività comprende le attività di manutenzione ordinaria, finalizzate a conservare il valore e i livelli di funzionalità dell'immobile. Gli interventi sono quelli riportati nel Regolamento per la ripartizione degli oneri per spese di manutenzione tra Ente proprietario/gestore e inquilino.

Acer affida i lavori di manutenzione ad operatori economici qualificati ai sensi della vigente normativa, riconoscendo al Comune i ribassi d'asta ottenuti garantendo al Comune congruità dei prezzi ed economicità di gestione, anche attraverso l'applicazione di eventuali sconti.

In caso di nuovi affidamenti, trova applicazione il prezziario regionale di riferimento qualora inferiore ai ribassi d'asta.

In ogni caso Acer Bologna è l'unico referente per gli utenti per ogni problematica inerente l'esecuzione di tutti gli interventi e per le autorizzazioni di competenza della proprietà, fatta salva l'approvazione da parte del Comune del regolamento di cui all'art. 25 della Legge Regionale 24/2001 s.m.i., per eventuali interventi eseguiti direttamente dagli assegnatari.

Provvede altresì, anche in regime di pronto intervento qualora ne ricorra la necessità, all'esecuzione di tutte le opere per la salvaguardia della sicurezza degli utenti e/o di terzi e per garantire la funzionalità dell'alloggio e/o del fabbricato, qualora i conduttori non vi adempiano, con addebito agli utenti della relativa spesa.

2.5 Gestione condominiale, approvvigionamenti, servizi

Questo blocco di attività comprende: rapporti con le amministrazioni condominiali esterne (ove è formalmente nominato un amministratore diverso da Acer Bologna), con verifica dei rendiconti, riparto spese tra proprietà e locatari, liquidazione spese di spettanza degli amministratori; riparto e addebito costi per servizi comuni nei fabbricati interamente in locazione e nei condomini di fatto (senza amministratore nominato ai sensi dell'art. 1129 C.C.); funzione di amministrazione condominiale per gli interventi di manutenzione straordinaria nei condomini di fatto; funzione di amministrazione condominiale a seguito di nomina da parte delle assemblee di condominio ai sensi dell'art. 1129 C.C.; approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dei complessi immobiliari gestiti e il servizio di presidio tecnico e amministrativo degli immobili affidati in concessione anche in applicazione del Regolamento comunale d'uso sugli alloggi.

Per lo svolgimento dell'attività Acer in qualità di concessionario è incaricato della rappresentanza nelle assemblee condominiali nei fabbricati a proprietà mista, ove ritenuto opportuno l'intervento.

In tali situazioni Acer è autorizzata, qualora possibile a termini di Legge, a proporsi nel ruolo di amministratore condominiale, anche, se del caso, di supercondominio. Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria, ACER nella assunzione delle decisioni dovrà attenersi ai contenuti della programmazione degli interventi straordinari.

2.6 Gestione patrimonio immobiliare e innovazioni

Questo blocco di attività comprende la gestione degli inventari patrimoniali e la gestione delle innovazioni per il patrimonio immobiliare. In particolare è relativa alle attività di censimento, aggiornamento, rettifica dell'inventario patrimoniale di immobili di proprietà dell'Azienda o di altri Enti convenzionati, anche a seguito di nuove costruzioni o prese in gestione, ivi compresi i dati patrimoniali e catastali. Alle stime e valutazioni di unità immobiliari ed aree edificabili, comprese le dichiarazioni di conformità catastale, al deposito pratiche catastali e redazione planimetrie di inventario patrimoniale e al front-office per rilascio informazioni e documenti di natura catastale e patrimoniale.

Acer trasmetterà al Comune ogni anno solare gli importi relativi al costo delle opere di manutenzione straordinaria concluse nell'anno precedente per la relativa patrimonializzazione, distinti per ogni singolo cespite, come previsto dal D.Lgs. 118/2011.

2.7 Attività legale

L'attività legale comprende: la gestione dell'azione legale per recupero del credito ed eventuale rilascio dell'immobile in caso di morosità; la gestione dell'azione legale per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili occupati illegalmente ai sensi dell'art. 34 Legge Regionale n. 24/2001 e successive modifiche; la gestione dell'azione legale per l'esecuzione dei provvedimenti di decadenza ai sensi dell'art. 30 Legge Regionale n. 24/2001 e successive modifiche; l'attività legale per opposizione all'esecuzione degli atti amministrativi esecutivi comunali.

Il Comune, inoltre, si impegna a farsi carico dei compensi come stabiliti dal D.M. n. 55 del 10/03/2014 e delle spese fissate nella misura forfettaria del 15% dei compensi, relativamente alle azioni giudiziarie ed esecutive esercitate su suo incarico formale da Acer se, diversamente dall'indicazione iniziale fornita esprimendo la volontà di esercitare l'azione esecutiva per il rilascio di unità immobiliari o fornendo comunque l'assenso all'esercizio dell'azione legale per il recupero del credito per canoni di

locazione non corrisposti dal conduttore dell'unità immobiliare, si richieda la cessazione, la sospensione o l'interruzione anche temporanee delle iniziative legali già intraprese.

ART. 3 – PROGRAMMI DI INVESTIMENTO AGGIUNTIVI

I programmi aggiuntivi, anche non finanziati con le risorse derivanti dai canoni, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione energetica, saranno definiti fissando di volta in volta i criteri, i tempi di intervento e le modalità di copertura della spesa.

L' ammontare degli investimenti sulla base della rilevazione e delle proposte del concessionario, sarà definito dal Comune.

I programmi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno disciplinati in conformità a quanto previsto al precedente art. 2 e all'art. 9 per quanto attiene la misura dei compensi tecnici; per gli altri programmi aggiuntivi che il Comune affiderà all'ACER, la progettazione, le funzioni di stazione appaltante, la direzione lavori e il collaudo saranno regolati dai necessari atti.

Il Comune, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. n. 24/2001, potrà, sulla base della presente convenzione, delegare ACER ad incassare direttamente i contributi concessi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione energetica devono essere previsti e programmati in appositi Piani di spesa elaborati da Acer e sottoposti alla approvazione del Comune.

Detti Piani devono essere inseriti nel Programma triennale delle OOPP, e relativi adeguamenti e devono prevedere i tempi massimi di esecuzione degli stessi ed il riparto delle risorse in relazione alle spese previste.

Qualora la realizzazione di detti programmi richieda risorse aggiuntive rispetto ai proventi dei canoni il Comune e l'Acer sottoscriveranno appositi accordi integrativi della presente concessione.

ART. 4 - SERVIZI AGGIUNTIVI

Il Comune di Bologna affida fin d'ora all' ACER i seguente servizi aggiuntivi:

1. Attività ricomprese nel "Servizio Casa"
2. Servizio di controllo sulle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE)
3. Servizio inerente le sanzioni amministrative a seguito del controllo sulle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE)
4. Gestione assicurazione fabbricati
5. Gestione dei programmi di alienazione ex art. 37 L.R. n.24/2001, o di altri programmi
6. Attività catastali relative al patrimonio comunale
7. Attività di verifica dell'interesse storico e culturale
8. Progettazione interventi manutentivi relativi a fabbricati di interesse storico e culturale
9. Gestione aree comunali non pertinentziali
10. Attività di rilascio attestato di prestazione energetica
11. Richiesta incentivi in ambito energetico
12. Assistenza legale per vertenze diverse da quelle indicate all'art.2.7.
13. Attività di pagamento ai proprietari dei contributi una tantum per canoni concordati

ART. 5 FUNZIONI AGGIUNTIVE

Il Comune potrà conferire ad ACER funzioni aggiuntive rispetto a quelli previsti

all'articolo 2, le cui modalità di esecuzione, tempi e compensi, ulteriori rispetto a quelli previsti all'art. 9, sono definiti nell'allegato C) "**Tabella Servizi e Costi Aggiuntivi**". Eventuali altre attività non comprese tra quelle elencate nell'allegato C) potranno essere richieste dal Comune ad ACER previo accordo sulle modalità di esecuzione, tempi e compensi.

ART. 6 - PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA' E BUDGETING

Al fine di armonizzare gli strumenti di programmazione, Acer predispone annualmente entro il 15 novembre un bilancio preventivo di concessione ed entro il 15 aprile un bilancio consuntivo e rendiconto della gestione; tali documenti verranno approvati dal Comune in coerenza con il proprio processo di bilancio.

I bilanci daranno conto di tutte le attività affidate in concessione e dovranno riportare: monte dei canoni emesso ed incassato; costi di gestione; rate di mutui; spese di manutenzioni ordinarie e straordinarie; spese di amministrazione degli stabili; risultato della gestione; accantonamento al fondo destinato allo sviluppo delle politiche abitative comunali di cui all'art. 36 della LR 24/01.

Il dettaglio di tale documentazione e delle modalità e tempistiche verrà concordato tra le parti, prevedendo la trasmissione al comune, entro il 15 novembre, dei documenti relativi al bilancio di previsione corredati dei dati preventivi della gestione ordinaria e della gestione degli investimenti riferiti al Comune di Bologna.

ART. 7 – OBBLIGHI INFORMATIVI E RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITA'

Le parti manterranno attivo un costante e reciproco flusso d'informazioni relative alle attività svolte da Acer e dettagliate nell' allegato B) Mansionario, nell'attesa dell'implementazione di datawarehouse ad accesso condiviso e quindi di un sistema informativo che possa consentire uno scambio dati in tempo reale.

Nelle more di tale attivazione, l'Acer è tenuta a fornire report periodici, con cadenza almeno trimestrale, all'Amministrazione circa l'andamento del servizio. E' inoltre tenuta a fornire tempestiva risposta a quesiti e richieste di scarico dati necessari all'Amministrazione nella attività istituzionale.

Acer procederà quindi alla rendicontazione trimestrale dell'attività svolta, precisando i ricavi e i costi di competenza del Comune, come di seguito dettagliato:

- 1) i ricavi da canoni incassati ed emessi;
- 2) il costo amministrativo di gestione;
- 3) i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e i relativi compensi tecnici;
- 4) i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati e deliberati dalle assemblee condominiali relative ad unità immobiliari di proprietà comunale gestiti dall'ACER in forza del presente contratto;
- 5) le spese di registrazione dei contratti di locazione degli immobili;
- 6) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli immobili eventualmente anticipate dall'ACER per conto del Comune proprietario;
- 7) l'IVA pro-rata provvisoria d'esercizio;
- 8) il costo assicurativo – determinato dal compenso previsto dalla tabella allegata nonché dal premio assicurativo per le tutte uu.ii. assicurate (ove sia conferito il relativo servizio aggiuntivo);
- 9) gli oneri fiscali, tributari ed ogni altro onere eventualmente sostenuto od anticipato dall'ACER in adempimento di normative di settore, ma facente capo alla proprietà degli immobili, con contestuale informazione al Comune;
- 10) i costi dei traslochi e custodia mobili di terzi non recuperabili dall'utente, previamente autorizzati dal comune, salvo casi d'urgenza;

- 11) i costi relativi all'attività di rimozione di veicoli abbandonati: in aree cortilive comuni gestite da Acer Bologna e in box auto aperti/piazzole da locare ad uso esclusivo,
- 12) i costi relativi ai compensi degli amministratori condominiali in caso di condominio formalmente costituito ai sensi dell'art. 1129 C.C. per le quote millesimali di competenza,
- 13) altri costi relativi a sfittanze, svalutazioni ecc
- 14) importi e costi relativi ad eventuali altri servizi aggiuntivi affidati.
- 15) gli importi corrisposti al Comune in relazione al fondo per l'accesso all'abitazione in locazione ed al recupero ed allo sviluppo del patrimonio E.R.P. di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2001, importi da definirsi in sede di Bilancio Preventivo annuale.

Acer infine procederà a rendicontazione annuale relativa all'andamento della spesa come indicato all'art. 6.

ART. 8 - GESTIONE IN CONCESSIONE DEL PATRIMONIO ERP

Il presente affidamento in concessione a favore di Acer avviene a titolo gratuito. Infatti in conformità all'art. 36 della L.R. 24/2001 s.m.i. il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle unità immobiliari diverse è diretto a garantire la copertura di tutti i costi di gestione e di manutenzione, nonché al recupero e allo sviluppo del patrimonio ERP. Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art.36 della L.R. 24/2001 s.m.i., i proventi dei canoni degli alloggi di ERP possono essere destinati dal Comune anche al cofinanziamento del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione di cui all'articolo 38 legge n. 24/2001 nei limiti definiti dalla Regione, nonché al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di erp o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune.

La puntuale ripartizione dei proventi dei canoni da affitto tra gestione amministrativa, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, gestione condominiale ed eventuale trasferimento a titolo di quota parte di Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, nonché di una quota relativa ad interventi sul patrimonio ERP. che rimangono in capo alla proprietà, avverrà attraverso accordi preventivi annuali tra le parti.

ART. 9 - COSTI AMMINISTRATIVI E TECNICI DI GESTIONE

9.1 Le parti convengono che il costo amministrativo di gestione è pari a:

- euro 37,29 mensili per alloggio;
- euro 0,41 al mq. mensili per negozio e locale vario gestito;
- euro 6,68 mensili per autorimessa o posto auto gestito.

Gli importi sopra indicati verranno aggiornati, a partire dai compensi del mese di settembre 2020, sulla base delle variazioni ISTAT annuali rilevate al mese di settembre di ogni anno. L'indice ISTAT utilizzato sarà l'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie operai impiegati, variazione percentuale del mese di agosto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Lo stesso costo di gestione è previsto anche per gli immobili oggetto di contratti di comodato.

Il costo di gestione per le unità immobiliari sfitte e in attesa di ripristino, è ridotto ed è quantificato nel 25% della quota sopra indicata.

I compensi tecnici spettanti ad Acer per l'attività manutentiva sono definiti nella misura dell'11% dell'importo dei lavori eseguiti.

9.2 In relazione all'affidamento in concessione del servizio di gestione di immobili diversi dagli alloggi di e.r.p. e specificatamente per negozi e autorimesse, Acer verserà al Comune un corrispettivo complessivo determinato dalla differenza tra l'ammontare complessivo dei canoni incassati di queste unità immobiliari e un valore così determinato:

- importo di 6,68 euro mensili per ogni autorimessa /posto auto;
- importo di 0,41 euro al mq. mensili per ogni negozio o locale vario,
- oltre ad ogni altro costo trattenuto e rendicontato ai sensi del precedente Art. 7.

Acer verserà al Comune il corrispettivo come sopra determinato in rate trimestrali di acconto uguali fra loro, calcolate sulla base di un preventivo economico annuale predisposto da Acer; nell'ultima rata si procederà al conguaglio.

ART. 10 OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.

Le parti si impegnano a rispettare puntualmente quanto previsto dall'art. 3 comma 8 della L. n. 136/2010.

ART. 11 – CARTA DEI SERVIZI E INFORMAZIONI AGLI UTENTI

L'ACER adotta una Carta dei servizi, la quale definisce le modalità del rapporto con i clienti committenti e con i clienti utenti, con particolare riferimento ai tempi, alle modalità di accesso ai servizi, nonché a rimborsi e penali; l'ACER, inoltre, assicura una continua e completa informazione agli utenti sulle modalità di prestazione dei servizi. Tale informazione è resa soprattutto attraverso numeri verdi, sito web, opuscoli e notiziario periodico, nonché attraverso il confronto con le OO.SS. degli utenti.

ART. 12 – RESPONSABILITÀ

ACER è responsabile - per quanto di sua competenza - del pieno e corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente Contratto secondo il criterio della diligenza professionale. E' competenza del Comune l'attività di coordinamento tra la programmazione delle risorse triennali ed i bilanci annuali di Acer oltre alla programmazione delle risorse aggiuntive eventualmente occorrenti per gli interventi concordati. Il Comune svolge inoltre attività di monitoraggio e controllo delle funzioni svolte da Acer che è tenuta a consentire l'accesso ad atti e dati richiesti per l'esercizio di tali verifiche entro e non oltre quindici giorni dalla richiesta. ACER è responsabile della gestione degli immobili affidati in concessione a partire dalla data di efficacia del Contratto.

ART. 13 – PENALI

E' prevista una penale, a carico di Acer Bologna, da versarsi al Comune, pari al compenso gestionale giornaliero sommato al canone medio giornaliero rapportata ai giorni di ritardo per ritardo nell'esecuzione di interventi sulle u.i.

I giorni di ritardo verranno calcolati decorsi i termini di seguito indicati, e la cui decorrenza sarà conteggiata a partire dalla data di richiesta di intervento di manutenzione ordinaria, o nel caso di ripristino alloggi, di autorizzazione dell'intervento da parte del Comune, ovvero dalla data stabilita da appositi accordi stipulati con il Comune e comunque dalla effettiva disponibilità della copertura finanziaria in capo ad Acer da parte del singolo Comune.

I casi oggetto di applicazione della penale riguardano le sole attività oggetto della presente convenzione d in particolare:

- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia inferiore a € 5.000 (decorsi 30 giorni lavorativi);
- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia superiore a € 5.000 e fino a € 15.000 (decorsi 50 giorni lavorativi).
- ✓ Esecuzione lavori di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi con importo lavori o perizia superiore a € 15.000 (decorsi 70 giorni lavorativi)
- ✓ Per le attività di manutenzione straordinaria oggetto di apposita programmazione con il

Comune, potranno essere definite fra le parti penali ad hoc da calcolarsi su base mensile.

I giorni di ritardo causati da eventi esterni ed indipendenti dalla volontà di Acer Bologna e quindi ad essa non imputabili, non si computano ai fini del calcolo della penale. Gli eventi impeditivi possono consistere, a titolo esemplificativo e non tassativo, in:

- cause di forza maggiore e factum principis, sospensioni da parte di autorità terze (vigili del fuoco, sovrintendenze, ecc.);
- eventi di carattere eccezionale esterni all'azienda e da questa non dipendenti quali catastrofi naturali, eventi franosi e climatici particolari, interruzione dell'alimentazione di energia elettrica.
- ritardi nel rilascio da parte di terzi di autorizzazione e permessi;
- scioperi, stati d'agitazione.
- fallimento e altre procedure concorsuali di imprese affidatarie di lavori.
- variazioni normative od istituzionali che incidano sugli standard fissati.
- bonifiche
- avverse condizioni climatiche che impediscano il regolare e corretto svolgimento dei lavori all'esterno o all'interno dei fabbricati, tali da causare rischi per l'incolumità dei lavoratori o compromettere il risultato tecnico del lavoro.

La contestazione dell'addebito dovrà essere fatta per iscritto con evidenza degli elementi di fatto e di diritto oggetto di rilievo e con assegnazione ad Acer del termine di otto giorni dalla contestazione per formulare osservazioni.

ART. 14- DURATA DEL CONTRATTO E RINNOVO

La presente concessione decorre dalla data di sottoscrizione fino al 31.12.2025

Le parti convengono che la presente convenzione potrà, previo nuovo atto deliberativo, essere prorogata o rinnovata per ulteriori cinque anni.

ART. 15 - RECESSO DAL CONTRATTO

Decorso due anni dalla firma del presente atto, il Comune avrà facoltà di recedere, in ogni momento, mediante comunicazione da inviarsi a ACER a mezzo PEC; la disdetta dovrà avere un preavviso di almeno 12 mesi (un anno).

Decorso il primo triennio, Acer avrà diritto di recedere in ogni momento, con un preavviso di almeno 12 mesi (un anno), mediante comunicazione scritta da inviarsi al Comune a mezzo PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Alla data d'efficacia del recesso, Acer interromperà le attività previste dal Contratto.

In caso d'esercizio del diritto di recesso, ACER ha diritto di percepire i compensi di cui al presente contratto fino alla data di efficacia del recesso.

Qualora, a seguito del recesso di una delle Parti, cessi la prestazione delle attività e dei servizi oggetto del presente contratto, ACER sarà tenuta a fare quanto possibile per evitare interruzioni nello svolgimento di tali servizi, continuando a prestarli, ai termini ed alle condizioni pattuite, compreso il corrispettivo, fino a quando non sarà subentrato un altro gestore identificato dal Comune, e in ogni caso per un periodo non superiore a tre mesi dalla data d'efficacia del recesso.

ART. 16 - COMMISSIONE DI MONITORAGGIO

Al fine di monitorare l'andamento della concessione ed accompagnare l'implementazione degli ambiti di miglioramento come individuati nelle premesse, parti integranti della presente

convenzione, Comune e Acer nominano una Commissione paritetica col compito di sorvegliare periodicamente l'andamento delle attività e di promuovere l'attivazione di gruppi di lavoro tematici per la redazione di disciplinari e manuali operativi finalizzati ad un miglioramento continuo del servizio.

ART. 17 - CONTATTI E COMUNICAZIONI TRA LE PARTI

Ciascuna Parte nominerà il proprio responsabile del presente Contratto (in seguito "**Account Manager**").

L'Account Manager nominato da ACER e dal COMUNE, ovvero suo eventuale sostituto, anche in via temporanea, dovrà essere sempre reperibile.

Al perfezionamento del presente Contratto le Parti nominano quali rispettivi Account Managers:

per il COMUNE:

per ACER:

ART. 18 - .TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1.1 Acer e il Comune agiscono in regime di contitolarità dei trattamenti di dati personali, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26 del Regolamento UE n. 679/2016.

1.2 I trattamenti di dati personali in regime di contitolarità sono quelli che afferiscono ai servizi di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, costituito dal patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica, dagli immobili abitativi non erp e da altri locali e riguardano i dati personali dei locatari, al fine di condividere le informazioni su:

- Assegnazioni immobili
- Rilascio immobili
- gestione riassegnazione immobili;
- gestione locazioni e recupero crediti;
- definizione ed attuazione del Piano vendite;
- stime e tempi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.3 I dati sono trattati dagli enti sottoscrittori e dai soggetti aderenti limitatamente alle finalità descritte nella presente convenzione.

1.4 Nei casi in cui Soggetti terzi concorrono al trattamento di dati personali, ciascuno dei Contitolari designa gli stessi quali Responsabili del trattamento di dati personali, in aderenza a requisiti, compiti e funzioni stabilite, non derogabili.

1.5 Le Parti si impegnano altresì, ai sensi dell'art. 26, comma 2, del Regolamento (EU) 2016/679, a mettere a disposizione dell'interessato il contenuto essenziale dell'Accordo in corso di redazione da parte dei contitolari.

ART. 19 – SPESE

Le spese tutte della presente convenzione, inerenti e conseguenti, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuno.

Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

Sono totalmente a carico di ACER le spese per imposte, tributi, contributi ordinari connessi con l'attività gestionale.

ARTICOLO 20 – ALLEGATI

Si allega al presente Contratto per formarne parte integrante e sostanziale:
Allegato "A" Portafoglio Immobiliare Comune di Bologna;

Allegato "B" Mansionario delle Attività.

Allegato "C" Tabella dei Servizi e dei Costi aggiuntivi

Allegato "D" Carta dei Servizi

Allegato "E" Relazione sull'attività e i risultati anni 2014-2019

Allegato "F" Attività legale

Letto, firmato e sottoscritto.

Per il Comune

Per Acer Bologna