

ACCORDO QUADRO TRA COMUNE DI BOLOGNA E ACER-BOLOGNA RELATIVO ALL'UTILIZZO DI N.10 ALLOGGI DI PROPRIETA' ACER DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

PREMESSO CHE:

la legge Regionale n. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", all'art. 6 assegna ai Comuni la funzione, tra le altre, della definizione degli obiettivi e delle linee d'intervento per le politiche abitative locali, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali.

CONSIDERATO:

che per la realizzazione del fabbricato di proprietà Acer posto a Bologna in via Ilio Barontini n.17 è stata stipulata in data 28 maggio 2003 una convenzione a rogito notaio Cristiano Masi in Bologna, Repertorio n. 74564 fascicolo n. 15938 tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione nella zona integrata settore R5.8A - ferrovia veneta, finalizzata alla costruzione di complessivi n. 79 (settantanove) alloggi e relative pertinenze, da destinare alla locazione permanente;

che detta convenzione disciplina, tra l'altro, le caratteristiche che debbono possedere gli utenti di tali alloggi con particolare riferimento ai requisiti soggettivi stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia agevolata per la locazione permanente;

che per l'intervento di via Ilio Barontini n. 17 in parola, la normativa di riferimento è la delibera della Regione Emilia Romagna nr. 133/2000 del 21/12/2000 che disciplina il "Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 1999-2000. Procedure amministrative e finanziarie. Determinazione dei limiti di costo degli interventi";

che in coerenza con le linee d'indirizzo del Piano per l'Abitare approvato con deliberazione del Consiglio comunale DC/PRO/2023/43, P.G. n. 469844 del 10.07.2023, si intende con questo Accordo aumentare la disponibilità di alloggi in locazione a canoni sostenibili e contemporaneamente attuare una delle cinque strategie del citato Piano tramite la sperimentazione di nuove forme di abitare collaborativo in edifici pubblici, tra i quali si individua appunto l'edificio di Via Ilio Barontini, 17, di proprietà ACER;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno 2023, il giorno ... (.....) del mese di presso il Comune di Bologna – Settore Politiche Abitative, in esecuzione della deliberazione della giunta Comunale DG/PRO/2023/..... - n. rep.DG/2023/..... - P.G...../2023 e dell'Ordinanza Presidenziale di Acer n. del 2023

tra

Comune di Bologna (di seguito Comune) C.F. e P.I. 01232710374 per il quale intervengono il Dott. Marco Guerzoni, nato a il, nella Sua qualità di Direttore del Settore Politiche Abitative, domiciliato per la carica in Bologna - P.zza Liber Paradisus, 10 –Torre A e l'arch. Mauro Muzzi, nato a il, nella sua qualità di Direttore del Settore Patrimonio, domiciliato per la carica in Bologna – P.zza Liber Paradisus, 10 – Torre A

Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna (di seguito Acer) con sede in Bologna, Piazza della Resistenza, 4, codice fiscale/patita I.V.A n. 00322270372, di seguito denominata ACER, rappresentata da Francesco Nitti, nato a, il, domiciliato per la carica in Bologna - Piazza della Resistenza n.4, che interviene al presente atto, non in proprio, ma in qualità di, in forza dei poteri conferitigli con Procura a rogito notaio Claudio Babbini di Loiano in data 17/11/2004 rep. n. 15027/2429 registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 4 – il 22/11/2004 nr. 102100 Serie 1°, confermata con delibera consiliare n. 117 del 17 luglio 2007 – oggetto 7, per dare attuazione all'Ordinanza Presidenziale n. del 2023.

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – VALORE DELLA PREMESSA

La premessa e le considerazioni costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

Oggetto dell'Accordo è l'utilizzo, a titolo oneroso come meglio specificato nel successivo art. 4, da parte del Comune di Bologna, per anni otto, di 10 alloggi di proprietà di Acer Bologna. Tali alloggi sono ubicati a Bologna in Via Ilio Barontini, 17 e sono identificati come esplicitato nel seguente elenco.

N	CED	Sup. Utile Netta	Sup. Utile Lorda	PIANO	F°	MAPP.	SUB	CANONE LOCAZIONE APPLICATO	ONERI ACCESSORI STIMATI (*)		
1	2676 06 01	70,27	84,95	1°	191	614	10	€ 527,00	€ 262,94		
	2676 60 51	27,58	31,37	2 S1			134				
2	2676 06 07	69,49	84,80	1°			16	€ 521,00	€ 203,32		
	2676 60 37	23,42	26,57	2 S1			120				
3	2676 06 18	69,49	84,80	2°			27	€ 521,00	€ 304,96		
	2676 60 50	17,91	19,96	2 S1			133				
4	2676 06 24	69,49	84,80	2°			33	€ 521,00	€ 261,04		
	2676 60 65	27,58	31,37	2 S1			148				
5	2676 06 28	71,72	85,45	3°			37	€ 538,00	€ 249,32		
	2676 60 31	22,92	25,79	1 S1			114				
6	2676 06 34	71,72	85,45	3°			43	€ 538,00	€ 183,43		
	2676 60 67	17,91	19,96	2 S1			150				
7	2676 06 46	71,72	85,45	4°			55	€ 538,00	€ 270,82		
	2676 60 70	17,19	19,96	2 S1			153				
8	2676 06 48	69,49	84,80	4°			57	€ 521,00	€ 165,71		
	2676 60 18	23,45	26,67	1 S1			101				
9	2676 06 59	72,00	84,80	5°			68	€ 540,00	€ 222,18		
	2676 60 26	22,92	25,79	1 S1			109				
10	2676 06 67	73,06	85,45	6°			76	€ 548,00	€ 291,47		
	2676 60 38	22,92	25,79	2 S1			121				
TOTALE MENSILE								€ 5.313,00	€ 2.415,19		
TOTALE ANNUALE								€ 63.756,00	€ 28.982,32		
TOTALE 8 ANNI								€ 510.048,00	€ 232.858,56		

Gli alloggi in discorso sono da ripristinare e il costo complessivo dei lavori viene stimato in euro 114.595,00 (IVA e compensi tecnici inclusi).

Detti alloggi saranno concessi da ACER al Comune di Bologna nei termini contrattuali previsti dalla Regione Emilia-Romagna per la locazione permanente e saranno destinati dal Comune a Edilizia Residenziale Sociale attraverso uno specifico bando di locazione gestito da ACER, sulla base di criteri stabiliti dal Comune di Bologna e ad un canone comunque non superiore al valore medio di quello stabilito dall'Accordo Territoriale per tempo vigente in materia di locazione concordata ai sensi della l. n. 431/98.

In attuazione del presente Accordo il Settore Patrimonio del Comune di Bologna sottoscriverà con ACER un contratto di locazione con decorrenza dalla data di stipula del primo contratto di assegnazione al nucleo avente titolo nella graduatoria formata a seguito di Avviso Pubblico.

Art. 3 – ONERI A CARICO DI ACER

Sono a carico di ACER:

1. l'esecuzione dei lavori per i ripristini concordati, stimati complessivamente in € 114.595,00 (IVA e compensi tecnici inclusi), la cui spesa sarà anticipata dal Comune, come specificato al successivo art.4, secondo le ordinarie modalità previste dalla Concessione di gestione del patrimonio comunale vigente tra le parti approvata con delibera consiliare PG 225204/2020 e sottoscritta in data 29 giugno 2020 rep. 4985;
2. la predisposizione e gestione del bando per l'assegnazione degli alloggi sulla base dei criteri individuati dal Comune;
3. la stipula del contratto di locazione con l'Amministrazione Comunale e le conseguenti attività di bollettazione canoni unitamente ai relativi oneri accessori;
4. ogni altra attività prevista dalla Convenzione di gestione del patrimonio comunale ERP e NON ERP in essere, per quanto compatibile, essendo ACER il proprietario del fabbricato;

Art. 4 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI BOLOGNA

Sono a carico del Comune:

1. Il costo del ripristino dei 10 alloggi in parola, stimato in complessivi euro 114.595,00 (IVA e compensi tecnici inclusi), che sarà coperto attraverso i proventi da canoni di alloggi esclusi dall'ERP di proprietà comunale, già nella disponibilità dell'ACER in quanto riscossi direttamente ai sensi della suddetta vigente convenzione per l'affidamento in concessione della gestione del patrimonio di proprietà comunale (rep.4985 del 29.06.2020);
2. Per l'utilizzo dei 10 alloggi in discorso, il Comune corrisponderà ad ACER, complessivamente per gli otto anni previsti, euro 751.666,56, di cui euro 510.048,00 risultanti dal calcolo del canone ai sensi dell'Accordo Territoriale con le OO.SS. per il canone concordato, dall'applicazione del 15% di sconto dovuto alla Spendig Rewiew, riportato nella colonna "canone locazione applicato" ed euro 231.858,56 per gli oneri accessori (IVA inclusa) stimati per l'intero periodo, oltre ad euro 9.760,00 (IVA inclusa) stimati per eventuali manutenzioni ordinarie. Come meglio precisato nel seguente art. 5, finanziariamente si terrà conto della spesa di euro 114,595,00 a carico del Comune per l'esecuzione dei lavori di ripristino sopra indicati; gli oneri accessori saranno fatturati in acconto nel corso dell'anno in rate mensili, con conguaglio l'anno successivo sulla base delle effettive spese sostenute;
3. La spesa sostenuta dal Comune per il canone dovuto all'ACER, per gli otto anni di durata della concessione, pari come sopra detto ad € 510.048,00, sarà parzialmente recuperata tramite il gettito da canoni che saranno applicati ai futuri assegnatari. E' previsto, invece, il completo recupero degli oneri accessori sostenuti dal Comune, pari ed euro 231.858,56 e delle eventuali spese di manutenzione ordinaria stimate in euro 9.760,00, in quanto totalmente a carico degli assegnatari. Sarà il Comune di Bologna a gestire gli adempimenti contabili relativi alla riscossione dei canoni/oneri accessori dovuti dagli assegnatari degli alloggi;
4. il canone di locazione annuo sarà corrisposto dal Comune ad ACER in due rate semestrali anticipate, così come definito dallo specifico contratto di locazione. Il rimborso pro-quota degli oneri accessori (luce scale e eventuali altri servizi condominiali) o delle parti comuni del fabbricato avverrà, invece, separatamente;
5. Sarà di competenza del Comune:

- l'approvazione e la pubblicazione dell'avviso pubblico e della graduatoria dei nuclei aventi diritto all'accesso agli alloggi;
 - la stipula dei contratti di sublocazione con gli aventi titolo in graduatoria anche su schema condiviso con ACER;
 - incasso e gestione della quota canoni e relativi oneri accessori a carico dei subconduttori;
6. è inoltre a carico del Comune di Bologna e conseguentemente del subconduttore la manutenzione ordinaria degli alloggi, disciplinata dal regolamento approvato dal Consiglio Comunale di Bologna, con deliberazione n. 46389 del 22/03/2004, ad esclusione delle opere, sempre di manutenzione ordinaria, che prevedano o comportino una certificazione dei lavori svolti, nel qual caso i lavori dovranno essere necessariamente svolti dall' ACER. Per tutti i casi nei quali sia ACER ad intervenire, l'Azienda emetterà nei confronti del Comune di Bologna corrispondente fattura c omprendente la quota relativa al conduttore, che potrà rivalersi sul subconduttore.

Al momento della consegna degli alloggi verrà redatto apposito verbale.

Art. 5 – ASPETTI ECONOMICO - FINANZIARI E CONTABILI

Il canone annuo stabilito contrattualmente (€ 63.756,00=) verrà fatturato da Acer mediante due fatture semestrali anticipate. Contestualmente ad ogni fatturazione, Acer emetterà nota di credito a favore del Comune per un importo pari alla quota parte dell'importo effettivo dei lavori di ripristino da recuperare a carico di ogni periodo. Il recupero a favore del Comune dell'anticipo effettivo dei lavori di ripristino degli alloggi avverrà dalla prima bollettazione fino al raggiungimento della spesa anticipata (prime 4 bollettazioni). Il Comune pagherà ogni semestre ad Acer l'importo netto, dato dalla differenza tra il canone fatturato e la quota dei lavori da recuperare.

Gli oneri accessori saranno fatturati da Acer mensilmente, distintamente per ogni singolo alloggio, sulla base degli importi stimati; l'anno successivo verrà fatturato il conguaglio per singolo alloggio, sulla base delle spese effettivamente sostenute.

Art. 6 – TRATTAMENTO DEI DATI

La titolarità dei dati personali conferiti dagli assegnatari degli alloggi è in capo al Comune di Bologna e ad ACER, che, in tale veste, curano la preventiva informativa rivolta ai soggetti interessati.

In esecuzione del presente accordo, Comune di Bologna ed ACER vengono identificati quali responsabili del trattamento dei dati personali dei nuclei assegnatari.

Il trattamento dei dati viene effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'art.28 del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) ed in conformità a quanto pubblicato sui siti istituzionali delle parti.

Art. 7 - DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo avrà durata di anni dieci a far data dalla sua sottoscrizione. Al termine del presente Accordo il Comune di Bologna è tenuto a restituire gli alloggi con le relative pertinenze vuoti da cose e persone nello stato di fatto in cui si trovavano al momento della consegna, fatto salvo il deterioramento del bene derivante dall'uso dei locali. All'atto della riconsegna saranno sottoscritti dalle parti appositi verbali.

Art. 8 - RECESSO

Le parti possono recedere dal presente Accordo con invio di PEC almeno 6 mesi prima del termine in cui si intende procedere alla liberazione dei locali, dandone comunicazione reciproca per le attività di competenza.

Art. 9 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente Accordo è competente il Foro di Bologna.

Art. 10 - SPESE CONTRATTUALI

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, lì/2023

p. Il Comune di Bologna
F.to digitalmente
Marco Guerzoni

F.to digitalmente
Mauro Muzzi

p. Acer Bologna
F.to digitalmente
Francesco Nitti