



COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 44
DEL 06.05.2014

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO : RINNOVO ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE CON L'AGENZIA TERRITORIALE DELLA CASA DI NOVARA PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI E.R.P. PER ANNI 5: DAL 01.06.2014 AL 30.05.2019.

L'anno *duemilaquattordici*, addì *sei* mese di *maggio* alle ore *18,20*, nella sede Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, sono stati convocati per oggi a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

			Presenti	Assenti
1	BOVIO Mariella	Sindaco	X	
2	BARACCO Luigi	Assessore – Vicesindaco	X	
3	BRUSATI Giorgio	Assessore	X	
4	ZANINETTI Massimo	Assessore	X	
5	BOVIO Damiano	Assessore	X	
6	BOVIO Claudio	Assessore	X	
		Totali	6	

Assiste all'adunanza il *Segretario Comunale Dott.ssa GIUNTINI Francesca* che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, *Sig.ra BOVIO Dott. Mariella*, nella sua qualità di Sindaco, assume la *Presidenza* e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

N.44 IN DATA 06.05.2014

OGGETTO: RINNOVO ED APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE CON L'AGENZIA TERRITORIALE DELLA CASA DI NOVARA PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI E.R.P. PER ANNI 5: DAL 01.06.2014 AL 30.05.2019.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Bellinzago Novarese è proprietario di sei alloggi situati in Via Demedici n. 37 ristrutturati e rientranti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica oggetto della bozza di rinnovo della convenzione in approvazione;
- il Comune di Bellinzago Novarese per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità amministrativa, tenuto conto del disposto della L.R. 46/95, ha ritenuto di affidare, già a partire dal 1999, la gestione degli stabili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e di cui all'allegata bozza di rinnovo di convenzione con l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Novara- A.T.C.;
- l'A.T.C. in relazione all'affidamento del mandato ha accettato la gestione;
- per il rinnovo succitato si è provveduto alla stesura di una bozza tenendo conto dell'ossatura circa i contenuti provenienti dalla stessa legislazione regionale (ex L.R. n° 46/95 e L.R. n° 3/2010) e dai regolamenti attuativi.

RILEVATO che, l'Amministrazione comunale, al fine di ottimizzare il processo gestionale e organizzativo in ordine agli interventi manutentivi e alle attività correlate all'amministrazione a gestione del patrimonio ERPS, nonché al fine di meglio definire le azioni e le modalità di intervento delle manutenzioni ordinarie per migliorare l'efficacia degli stessi, intende procedere al rinnovo della convenzione in oggetto, nella logica di continuità amministrativa tenuto conto dei principi normativi di cui alle L.R. n° 46/95 e L.R. n° 3/2010;

PRESO ATTO che, a seguito di contatti mirati con l'Agenzia Territoriale per la Casa di Novara, si è integrato il testo della convenzione in scadenza con parti maggiormente significative a tutela e nell'interesse dell'Amministrazione ovvero:

- art. 4: istruttoria delle domande dove è inserito al punto 4.3 "Per l'espletamento delle attività d'istruttoria delle domande pervenute e formazione della graduatoria provvisoria, l'A.T.C. si impegna a rispettare il termine di 6 mesi dalla chiusura del bando, fatta salva la richiesta di proroga per motivate ragioni."
- art. 8: al comma 1 è inserito l'ultimo capoverso "L'Agenzia provvederà, almeno biennialmente, alla verifica e segnalazione delle cause di decadenza ed inadempienze previste dalle norme via via applicabili ed in particolare la L.R. n. 3 /2010, salvo la facoltà del Comune di richiedere ulteriori verifiche anche a campione."
- Art. 9: è inserito il comma 4 così formulato "Tali adempimenti si rendono necessari e

indispensabili al fine di una corretta gestione delle situazioni di morosità che rappresentano per il Comune un rilevante onere finanziario; in relazione a ciò il Comune si riserva la facoltà di richiedere, anche a campione, ulteriori accertamenti sullo stato patrimoniale del nucleo assegnatario, se del caso chiedendo l'intervento e l'ausilio delle Autorità territoriali competenti in materia (P.R.A., Guardia di Finanza, Agenzia del Territorio, ecc.). L'A.T.C. s'impegna a relazionare in merito al fine di dichiarare l'effettiva incolpevolezza delle morosità."

- Art. 10: il comma 3 e 4 sono così enucleati:

comma 3: "Le manutenzioni ordinarie devono essere effettuate tempestivamente garantendone l'esecuzione a regola d'arte."

comma 4: "Gli interventi aventi carattere di "indifferibilità ed urgenza"(non derivanti da eventi eccezionali o da calamità naturali per i quali valgono i principi e i tempi specifici della procedura di somma urgenza) e intendendosi per tali le situazioni di pericolo alle persone e gli eventi che, se non immediatamente rimossi, provochino gravi danni, devono essere garantiti tempestivamente e comunque rimuovendo la situazione di pericolo entro cinque giorni lavorativi dalla richiesta, garantendone l'esecuzione a regola d'arte. Eventuali ritardi nell'esecuzione dei lavori dovranno essere debitamente motivati al Comune di Bellinzago Novarese.

Al fine di garantire la trasparenza e il controllo sulle attività svolte, l'ATC consente fin da ora al Comune di Bellinzago Novarese l'accesso alle procedure informatiche e banche dati limitatamente a quelli di interesse per le attività della presente convenzione. Il tutto comunque nel rispetto del D. Lgs 196/2003."

- Art. 12: al comma 1 è inserito il seguente capoverso: "Entro il termine perentorio di 180 (centottanta) giorni dalla chiusura, prevista al 31 Dicembre di ogni esercizio l'Agenzia provvederà a presentare il relativo consuntivo annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi della presente Convenzione."

12.2. Il rendiconto dovrà comprendere: al comma 2, lettera B, punto 1, è inserito: "La quota per spese generali e di amministrazione. Detto importo è quantificato in via convenzionale pari a quello della quota di cui alla lettera b) art. 19 D.P.R. 1035/1972, così come individuata per la G.R. Piemonte art. 25, comma 2, Legge 513/77 con riferimento all'ultimo massimale CER pari ad € 3,77/vano-mese per l'anno 1996 rivalutato in misura pari alla variazione media accertata dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Le parti convergono che per la durata della convenzione l'importo vano-mese sarà variazione ISTAT della sola annualità precedente. Su tale importo gravano gli oneri fiscali (I.V.A.) a carico del Comune.

TUTTO CIÒ PREMESSO

RITENUTO DI approvare il nuovo testo della Convenzione qui allegato in quanto improntato agli intendimenti dell'Amministrazione comunale e secondo le normative regionali vigenti;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000 dal Responsabile dei Servizi alla Persona nonché dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi resi nelle forme di Legge;

DELIBERA

1. Di procedere, per i motivi in premessa, al rinnovo della Convenzione con l'Agenzia Territoriale Casa di Novara per la gestione e la manutenzione degli alloggi ERP di

proprietà comunale, in scadenza per un ulteriore quinquennio e con scadenza al 30.05.2019;

2. di affidare alla stessa A.T.C. la gestione dell' immobile di proprietà comunale ovvero di sei alloggi ristrutturati per un uso sociale situati in Via De Medici, 37 in Bellinzago Novarese;
3. di approvare il testo del rinnovo della Convenzione qui allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che le modifiche più significative apportate al vecchio testo e riportate nelle premesse, rappresentano le azioni messe in campo a tutela e negli interessi dell'Amministrazione comunale, tenuto conto altresì del risparmio di spesa ottenuto per la gestione e amministrazione ATC su vasta scala, sulle economie da questa derivante nonché delle modifiche sull'adeguamento ISTAT;
4. di dare mandato al Responsabile del Servizio alla persona sig.ra Rozzarin Fiorella di sottoscrivere il nuovo testo della convenzione;
5. di dare atto che la spesa prevista per il corrente esercizio 2014 potrebbe essere coperta dalle entrate derivanti dai canoni versati fatte salve eventuali ulteriori spese dovute ad interventi di manutenzione straordinaria da valutare fra le parti di volta in volta;

Rep. N.....

**Rinnovo ed approvazione della bozza di convenzione con l'Agenzia Territoriale della
Casa di Novara per la gestione e manutenzione del patrimonio di ERP per anni 5:
dal 01.06.2014 al 30.05.2019 e il Comune di Bellinzago Novarese.
Gestione alloggi di proprietà comunale.**

L'anno duemilaquattordici, il giorno _____ del mese di maggio, sono presenti i seguenti rappresentanti:

. *da una parte:* Il Comune di BELLINZAGO NOVARESE con sede in Via Matteotti n. 34, Cap. 28043 codice fiscale 00190090035 telefono 0321.924710 fax 0321.924755 indirizzo email municipio@comune.bellinzago.no.it rappresentato dalla, in qualità di Responsabile di/rappresentante dell'Ente territoriale di seguito denominato Comune

E

. *dall'altra parte:* A.T.C. Agenzia Territoriale per la casa della provincia di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola, di seguito denominata Agenzia, con sede in Novara Via Boschi n.2 C.F. 00120490032 nella persona del Dott. PAOLO SCARPELLO quale Direttore Generale e legale rappresentante;

Premesso che:

- il Comune di Bellinzago Novarese per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità amministrativa, tenuto conto del disposto della L.R. 46/95 e L.R. 3/2010, ha ritenuto di affidare, già a far data dal 23.02.1999 con delibera G.C. n. 41 , la gestione degli appartamenti di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica situati allo stabile situato in Via Demedici 37, all'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Novara;
- l'A.T.C. in relazione all'affidamento del mandato ne aveva accettato la gestione con relativa manutenzione ordinaria;

Tutto ciò premesso,

le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Mandato

2.1. Il Comune di Bellinzago Novarese (in seguito denominato Comune), nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, conferisce all'A.T.C. (in seguito denominata Agenzia o A.T.C.), che accetta, mandato con rappresentanza, in conformità del disposto di cui all'art. 1704 del c.c., per la gestione degli immobili comunali destinati ad edilizia residenziale pubblica, quali

risultano descritti nell'elenco che si allega alla presente Convenzione, sotto la lettera "A", costituente parte integrante della stessa.

Le parti si riservano di accettare la gestione di altri alloggi e unità immobiliari, in corso di rapporto.

2.2. Nell'esecuzione della presente Convenzione, l'Agenzia dovrà adempiere a tutte le obbligazioni che, per legge, fanno carico al mandatario ai sensi degli artt. 1710 e ss. c.c..

Art. 3 - Assegnazioni e contratti di locazione

3.1. All'assegnazione degli alloggi provvederà il Comune con le procedure previste dalla Legge. L'Agenzia stipulerà i relativi contratti di locazione con gli assegnatari a nome e per conto del Comune, prevedendo altresì a regolarizzare eventuali situazioni pregresse.

Le clausole contrattuali, i patti e le condizioni saranno quelli previsti dalle norme in materia o convenzione negoziale tra le parti.

3.2. L'Agenzia provvederà alle procedure di "cambi alloggi" all'interno del patrimonio del Comune sia ai sensi della normativa vigente (L.R. 3/2010), sia con l'adozione di altri atti per alloggi non compresi nell'applicabilità di detta norma.

3.3. Il mandato di cui all'art. 2.1 è conferito sia per i locali ad uso abitativo e relativi vani pertinenziali, ivi comprese le autorimesse, sia per quelli adibiti ad uso diverso dall'abitazione (uso commerciale od altro) comunque facenti parte dei complessi residenziali oggetto di questa Convenzione.

3.4. Per il "Regolamento d'uso degli alloggi" e per il "Contratto di locazione" si fa riferimento alle convenzioni e testi in uso presso A.T.C. Novara e V.C.O.

3.5. Nella convenzione di assegnazione devono essere specificati l'obbligo dell'assegnatario di prendere in consegna l'alloggio e di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene nonché l'obbligo di provvedere al pagamento del canone.

3.6. Il Comune autorizza l'Agenzia A.T.C. a favorire e promuovere l'autogestione da parte degli assegnatari di alloggi di proprietà comunale ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 3/2010 e secondo le modalità di attuazione definite dal relativo "Regolamento delle autogestioni". Similmente si procederà anche per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata, anche in carenza od in assenza di normative specifiche.

3.7. L'Agenzia A.T.C. è delegata a stipulare apposite convenzioni per la costituzione delle gestioni autonome fornendo ad esse la necessaria assistenza tecnica amministrativa e legale in conformità alle istruzioni regionali.

Art. 4 – Istruttoria delle domande

4.1. E' facoltà per il Comune affidare ad A.T.C. la predisposizione del bando per l'assegnazione, la ricezione delle domande, l'istruttoria delle domande presentate. In tal caso l'A.T.C. provvederà alle

incombenze di legge, anche richiedendo agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nelle domande e successivamente alla trasmissione delle medesime con la documentazione acquisita, alla Commissione preposta per la formazione della graduatoria. Pertanto, qualora il Comune lo ritenga, competeranno all'A.T.C. le funzioni di cui agli artt. 5 e 6 L.R. 17/2/2010 n. 3 o quelle altre, secondo normativa vigente, subordinanti le formazioni delle graduatorie, ivi compresa la verifica del possesso dei requisiti per l'assegnazione.

4.2. Per l'espletamento di tali attività il Comune riconoscerà ad A.T.C. un compenso così determinato:

€ 40,00 + IVA corrispettivo unitario per l'istruttoria di ogni domanda in caso di predisposizione bando e ricezione domande;

€ 30,00 + IVA corrispettivo unitario per l'istruttoria di ogni domanda in caso di sola istruttoria delle domande presentate.

Il compenso verrà esplicitato nel rendiconto di gestione - di cui all'art. 12 della presente Convenzione - immediatamente successivo alla definizione della procedura di istruttoria delle domande e corrisposto con le scadenze e le modalità lì previste.

Art. 5 - Azioni legali e convenzione di assegnazione

5.1. L'Agenzia è delegata dal Comune a promuovere le azioni legali volte alla tutela del patrimonio comunale affidato in gestione, nonché quelle dirette alla risoluzione del contratto in caso di gravi inadempienze da parte degli assegnatari, salva la facoltà di cui al comma 5.5.

5.2. Prima di intraprendere qualsiasi azione legale l'A.T.C. predisporrà apposita relazione dalla quale emergano il motivo del contendere, la possibilità di esito favorevole del contenzioso nonché la situazione patrimoniale della controparte. La causa potrà essere promossa solo a seguito dell'autorizzazione del Comune.

5.3. La trattazione delle vertenze, tanto attive che passive promosse dall'A.T.C. ai sensi del comma precedente e dopo la stipula della presente Convenzione, comunque riguardanti l'amministrazione e la tutela del patrimonio comunale affidato in gestione, verrà interamente assunta, sia in sede stragiudiziale che giudiziale, dall'A.T.C. fino alla loro definitiva conclusione. L'A.T.C. ha per questo ogni facoltà di legge ivi compresa quella di nominare il difensore, domiciliarsi, transigere e conciliare la lite. Il Comune conferisce perciò ad A.T.C. rappresentanza processuale ex art. 77 c.p.c.

5.4. Le spese di giudizio, ove non dichiarate ripetibili dal conduttore o dalla parte soccombente, saranno rimborsate all'A.T.C. dal Comune. Altrettanto saranno a carico del Comune le spese legali in caso di soccombenza. Non saranno a carico del Comune le spese e danni in caso di condanna per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

5.5. Il Comune si riserva la facoltà di agire direttamente in via giudiziale per la tutela dei diritti e del patrimonio di cui al punto 5.1.

Art. 6 - Canoni di locazione

6.1. Il canone di locazione degli alloggi sarà determinato e applicato secondo le norme di legge vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica e comunque secondo le indicazioni di carattere generale e particolare che verranno impartite dal Comune.

6.2. Per le unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa, l'A.T.C. applicherà i canoni di locazione nella misura stabilita dal Comune.

Art. 7 – Procedure per l'attribuzione dei contributi

7.1. A favore degli assegnatari di alloggi i quali non siano in condizione di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e delle spese per i servizi, l'Agenzia è autorizzata e delegata a concedere contributi a carico del Fondo Sociale costituito ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 3/2010 e secondo le modalità previste dal relativo "Regolamento Fondo Sociale". Altrettanto l'Agenzia A.T.C. è autorizzata e delegata a richiedere e concedere eventuali altre sovvenzioni previste da norme generali e particolari.

7.2. A tal fine l'Agenzia A.T.C. deve procedere all'istruttoria delle pratiche, richiedendo se necessario, ulteriori certificazioni nonché provvedere alla formazione degli elenchi degli aventi diritto ed alla trasmissione dei medesimi al Comune per l'approvazione con relativo provvedimento.

7.3. In difetto di autorizzazione da parte del Comune entro la scadenza stabilita dalla normativa, l'Agenzia procede comunque all'erogazione del contributo.

7.4. L'Agenzia curerà le procedure per la dichiarazione ed eventuali sovvenzioni relative alla "morosità incolpevole" di cui all'art. 20 della L.R. 3/2010; resta riservata, comunque, al Comune la deliberazione definitiva.

Art. 8 – Verifica della permanenza dei requisiti e decadenza dall'assegnazione

8.1. L'Agenzia procede periodicamente, comunque nei termini fissati dalla Legge per i singoli adempimenti alla verifica della permanenza dei requisiti per beneficiare dell'assegnazione dell'alloggio e segnala tempestivamente al Comune, con dettagliato rapporto informativo, il verificarsi delle seguenti situazioni che, ai sensi dell'art. 17 e 18, Legge Regionale n. 3/2010, comportano la decadenza o rescissione dell'assegnazione:

- a) La cessione dell'alloggio da parte dell'assegnatario a terzi
- b) Il trasferimento della residenza dell'assegnatario ovvero l'abbandono dell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi
- c) L'uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali

- d) La perdita di uno o più requisiti prescritti per l'assegnazione, fatta eccezione per il requisito di cui all'art. 3, comma 1, lettera i), nei limiti indicati nel Regolamento D.P.G.R. n° 14/R del 4/10/2011 e secondo quanto previsto nella lettera successiva (frequenza biennale ex art. 19)
- e) La mancata produzione della documentazione richiesta per il censimento socio-economico.
- f) La mancata scelta dell'alloggio o della stipula della convenzione di assegnazione
- g) La mancata occupazione dell'alloggio entro sessanta giorni dalla stipula della convenzione
- h) La morosità protratta per un periodo superiore a sei mesi
- i) Violazioni gravi e ripetute del regolamento disciplinante l'uso degli alloggi.

L'Agenzia provvederà, almeno biennialmente, alla verifica e segnalazione delle cause di decadenza ed inadempienze previste dalle norme via via applicabili ed in particolare la L.R. n. 3 /2010, salvo la facoltà del Comune di richiedere ulteriori verifiche anche a campione.

8.2. Il Sindaco, su segnalazione dell'Agenzia A.T.C., disporrà, al verificarsi di una delle situazioni descritte nel comma precedente, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

Art. 9 - Morosità

9.1. L'Agenzia è tenuta ad esigere dagli assegnatari i corrispettivi dovuti per canoni e spese accessorie.

9.2. In caso di accertata morosità, l'Agenzia dovrà tempestivamente promuovere le azioni atte al recupero dei crediti scaduti nei confronti del conduttore moroso, avvalendosi di ogni mezzo ex lege previsto. Il Comune conferisce perciò ad A.T.C. rappresentanza processuale ex art 77 c.p.c. E' comunque fatta salva la facoltà per il Comune di agire direttamente in via giudiziale per il recupero dei crediti scaduti e per tutte le azioni avverso gli assegnatari morosi.

9.3. L'Agenzia provvederà a trasmettere al Comune, entro il 31 agosto dell'anno di riferimento i dati relativi alle morosità del primo semestre ed entro il 28 febbraio dell'anno successivo i dati relativi al secondo semestre. I dati dovranno contenere l'elenco dei conduttori morosi, l'importo del loro debito, l'indicazione delle azioni, giudiziali e stragiudiziali, esperite e del loro stato. Saranno poi indicate, per ogni nucleo assegnatario con morosità, la situazione reddituale-economica, anche tratta dall'anagrafe reddituale, art. 20 L.R. 3/2010. Ove possibile, saranno poi indicate tutte quelle ulteriori informazioni volte a dare al Comune piena conoscenza di beni, redditi, situazioni giuridicamente aggredibili per recupero coattivo del credito.

9.4. Tali adempimenti si rendono necessari e indispensabili al fine di una corretta gestione delle situazioni di morosità che rappresentano per il Comune un rilevante onere finanziario. In relazione a ciò il Comune si riserva la facoltà di richiedere, anche a campione, ulteriori accertamenti sullo stato

patrimoniale del nucleo assegnatario, se del caso chiedendo l'intervento e l'ausilio delle Autorità territoriali competenti in materia (P.R.A., Guardia di Finanza, Agenzia del Territorio, ecc.). L'A.T.C. s'impegna a relazionare in merito al fine di dichiarare l'effettiva incolpevolezza delle morosità.

9.5. Il Comune sulla base dei dati forniti, comunicherà per quali casi procedere giudizialmente e con quali mezzi, se del caso richiedendo ad A.T.C. relazioni sulla esigibilità del credito e sull'opportunità economica della procedura.

9.6. Saranno a carico del Comune le spese legali per le procedure giudiziali con esclusione di quelle relative a liti dichiarate temerarie.

9.7. La quota di morosità relativa agli immobili oggetto della presente convenzione dovrà essere esplicitata nel rendiconto di gestione di cui all'art. 12, evidenziando la parte di morosità relativa agli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata; rispetto a questa, con distinta relazione, sarà individuata la parte riferibile a morosità incolpevole art. 20 L.R. 3/2010. Per la morosità incolpevole si seguirà la procedura prevista dall'art. 20 L.R. 3/2010, così come disposto dal precedente art. 7.4.

9.8. Si precisa che devono considerarsi morosità incolpevoli solo quelle definiti dalla L.R. 3/2010, dal "Regolamento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale" e dal "Regolamento del Fondo Sociale" ovvero quelle definite dalle leggi in materia.

9.9 Per quanto riguarda le perdite relative ai canoni e spese a carico degli assegnatari non riscossi è facoltà del Comune chiedere all'A.T.C. documentazione ulteriore.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria ed interventi urgenti

10.1. L'Agenzia è delegata ad effettuare, in nome e per conto del Comune, gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli aventi carattere di indifferibilità ed urgenza non derivanti da eventi eccezionali, negli stabili di cui alla presente Convenzione.

10.2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, comma 1, lettera A del DPR 06/06/2001 n. 380).

10.3 Le manutenzioni ordinarie devono essere effettuate tempestivamente garantendone l'esecuzione a regola d'arte.

10.4 Gli interventi avente caratteri di "indifferibilità ed urgenza" (non derivanti da eventi eccezionali o da calamità naturali per i quali valgono i principi e i tempi specifici della procedura di somma urgenza) e intendendosi per tali le situazione di pericolo alle persone e gli eventi che, se non immediatamente rimossi, provochino gravi danni, devono essere garantiti tempestivamente e comunque rimuovendo la situazione di pericolo entro cinque giorni lavorativi dalla richiesta,

garantendone l'esecuzione a regola d'arte. Eventuali ritardi nell'esecuzione dei lavori dovranno essere debitamente motivati al Comune di Bellinzago Novarese. Al fine di garantire la trasparenza e il controllo sulle attività svolte, ATC consente fin da ora al Comune di Bellinzago Novarese l'accesso alle procedure informatiche e banche date limitatamente a quelli di interesse per le attività della presente convenzione. Il tutto comunque nel rispetto del D. Lgs 196/2003.

10.5. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, il Comune metterà a disposizione dell'Agenzia un ammontare pari alla quota canoni di cui alla lettera "C" art. 19 DPR 1035/1972, determinata con le modalità previste nell'art. 12 lettera B)1. della presente convenzione (€ 4,65/vano mese per l'anno 1996, rivalutata di anno in anno).

10.6. Qualora le somme a disposizione dell'A.T.C. non siano sufficienti per gli interventi da svolgere, il Comune dovrà integrare la quota di cui al precedente comma, previa informazione e rendicontazione da parte dell'A.T.C. dell'esaurimento delle risorse disponibili e presentazione di un piano preventivo sulle opere da svolgere.

10.7. L'A.T.C. informerà il Comune sulle previsioni di spesa per manutenzione ordinaria necessarie per l'anno successivo.

10.8 . L'Agenzia è delegata al recupero dagli assegnatari e conduttori delle quote di manutenzione che per contratto, regolamento, legge, sono a carico di questi.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria e derivante da eventi eccezionali

11.1. L'Agenzia è delegata, ai sensi dell'art. 1704, ad effettuare, in nome e per conto del Comune, gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli aventi carattere di indifferibilità e urgenza derivanti da eventi eccezionali.

11.2. Quando l'A.T.C., in adempimento degli obblighi di gestione manutentiva straordinaria risconterà la necessità di eseguire tali opere, programmabili, fornirà al Comune l'indicazione del programma di intervento, su relazione preliminare e stima del costo, ciò per i provvedimenti deliberativi di assenso, ratifica, conferma del Comune.

11.3. L'Agenzia, ottenuta la preventiva autorizzazione del Comune, procederà all'appalto, secondo le procedure di legge ed all'esecuzione delle relative opere, in nome e per conto del Comune.

11.4. L'A.T.C. presenterà al Comune un programma di massima sugli interventi di manutenzione straordinaria ipotizzabili nel triennio successivo entro il 31 agosto di ogni esercizio.

Il programma riporterà la previsione di spesa, una cronologia dei lavori in relazione all'urgenza degli stessi.

11.5. Il Comune si farà carico dell'intervento secondo i criteri di modalità di rimborso da definirsi con l'A.T.C. in sede di approvazione del progetto di cui al punto 11.2.

11.6. Per le spese tecniche e generali relative agli interventi di M.S. (progettazione, direzione lavori, contabilità e assistenza e collaudo), il Comune riconoscerà all'Agenzia un compenso sull'importo dei lavori a base d'asta in percentuale pari a quello fissato dal Regolamento Regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata .

Art. 12 - Rendiconti di gestione

12.1. Entro il termine perentorio di 180 (centottanta) giorni dalla chiusura, prevista al 31 Dicembre di ogni esercizio, l'Agenzia provvederà a presentare il relativo consuntivo annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi della presente Convenzione.

12.2. Il rendiconto dovrà comprendere:

A) Competenze a favore del Comune (avere)

1. Le competenze globali nominali (canoni caricati) ovvero i canoni caricati, dell'esercizio di riferimento relative alle unità immobiliari gestite e occupate. Dette competenze saranno ridotte dell'importo delle morosità (colpevoli e incolpevoli) per canoni e spese a carico degli assegnatari non riscosse e maggiorate delle morosità recuperate relative agli esercizi precedenti
2. Gli incassi relativi ai canoni caricati di competenza degli esercizi precedenti.

B) Competenze a carico del Comune (dare)

1. La quota per spese generali e di amministrazione. Detto importo è quantificato in analogia alla quota di cui alla lettera b) art. 19 D.P.R. 1035/1972, così come individuata per la G.R. Piemonte art. 25, comma 2, Legge 513/77 con riferimento all'ultimo massimale CER (che per l'anno 1996 era di euro 3,77/vano mese) e che andrà rivalutata di anno in anno in misura pari alla variazione media accertata dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Le parti convengono che per la durata della convenzione l'importo vano-mese sarà rivalutato con cadenza annua a partire dal 1/1/2015 in misura pari alla variazione ISTAT dell' annualità precedente. Su tale importo gravano gli oneri fiscali (I.V.A.) a carico del Comune.
2. Le quote per spese documentate di manutenzione ordinaria di cui all'art. 10 della presente Convenzione da finanziarsi con le somme della quota "C" di cui all'articolo citato.
3. Tutte le altre spese, di varia natura, a carico del Comune quale proprietario degli alloggi obbligatorie per legge (imposta di registro, quota Gestione Speciale, ecc.).
4. Le spese legali e giudiziali irripetibili.
5. Gli eventuali corrispettivi per l'istruttoria bandi ex art. 4.2. della presente Convenzione.

12.3. Il consuntivo dovrà essere approvato dal Comune entro 180 giorni dal ricevimento. Per quanto riguarda le perdite relative a canoni e spese a carico degli assegnatari, non riscossi, deve essere allegata al conto consuntivo la documentazione attestante l'inesigibilità dei crediti.

12.4. Salvo quanto previsto dall'art. 19, comma 5 della L.R. 3/2010, il saldo del Rendiconto a credito o a debito del Comune, dovrà essere versato al Comune o rimborsato all'Agenzia, al netto di

eventuali acconti erogati nell'esercizio, entro 120 giorni dalla data di approvazione, comunque avvenuta, del Rendiconto stesso.

Art. 13 - Cessione alloggi

13.1. Qualora il Comune intendesse vendere gli alloggi ai sensi della L.560/93 o altra normativa applicabile, ed abbia avuto approvato dalla Regione il piano di vendita, l'ATC procederà alla gestione ed istruttoria delle relative pratiche .

13.2. Le spese di istruttoria, tecniche, catastali, sono a carico del Comune.

Art. 14 - Durata della Convenzione

14.1. La presente Convenzione decorre dal primo giugno 2014 fino al 30.05.2019, per il periodo di 5 (cinque) anni.

14.2. Le parti si riservano di rinnovare la presente Convenzione con eventuale rinegoziazione dei patti contrattuali.

14.3. Le parti si riservano, altresì, la facoltà di recedere dalla presente Convenzione di comune accordo, prima della scadenza fissata ai sensi del comma 1.

14.4. La disdetta deve essere data 180 giorni prima della scadenza con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per il computo di detto termine varrà la data di spedizione.

14.5. Il grave inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione ed in particolare quelle di cui agli artt. 6, 8, 9, 10, 11 e 12 comporterà la risoluzione di diritto della stessa ai sensi dell'art. 1456 c.c. Nel termine di 365 giorni decorrente dal giorno della dichiarazione effettuata dall'Ente che ha inteso avvalersi della presente clausola, l'Agenzia riconsegnerà al Comune gli immobili già affidatigli in gestione con ogni documento inerente alle relative locazioni. Per il computo di detto termine varrà la data di spedizione.

14.6 Le parti si riservano la facoltà di apportare modifiche alla presente convenzione a seguito dell'entrata in vigore di nuove normative regionali e o nazionali.

Art. 15 - Trattamento fiscale

15.1. Eventuali tasse ed imposte relative alla presente Convenzione sono a carico del Comune, che si avvarrà delle agevolazioni fiscali in materia.

15.2 Ai fini fiscali si dichiara che le prestazioni di cui al presente contratto, rientrano per il compenso di gestione nel campo applicazione I.V.A., mentre rimangono escluse ex art. 15 DPR 633/72 le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte; pertanto ex art. 5, comma 2 del DPR 131/86, la registrazione non è in termini fissi ma in caso d'uso. Verificandosi tale evenienza l'atto scontrerà l'imposta fissa di registro attualmente pari a € 200 ex art. 1, punto 1, lettera b) della Tariffa 2, parte seconda, allegata al DPR 26/4/86 n. 131.

Art. 16 - Interpretazione della Convenzione, e Clausola Finale

16.1. Per quanto non previsto dalla presente Convenzione si richiamano le disposizioni di legge vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica e le norme del codice civile in materia.

16.2. Per ogni controversia inerente e conseguente la presente Convenzione è esclusivamente competente il Foro di Novara.

16.3. E' fatto divieto di cedere o subappaltare in tutto o in parte il servizio assunto pena l'immediata rescissione del contratto ed il risarcimento dei danni.

16.4. Per quanto non previsto nella presente Convenzione si rimanda alle norme vigenti disciplinanti la materia, nonché alle disposizioni di legge in vigore.

A.T.C. Novara e VCO

Comune di Bellinzago Novarese

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

F.to BOVIO Dott. Mariella

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott..ssa Francesca GIUNTINI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI

Si certifica che, copia del presente verbale, viene pubblicata il **22.05.2014** all'Albo Pretorio On-Line ai sensi dell'art.124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi e contemporaneamente ne viene data comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del medesimo D. Lgs.

Dalla residenza municipale, **22.05.2014**

IL MESSO COMUNALE

F.to Gabriella LABBATE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Francesca GIUNTINI

Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Bellinzago Novarese.
Responsabile Procedimento: Margherita Barbero (D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è
destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line.