

A/19539

COMUNE DI AREZZO

L.R.T. 3.11.1998 N. 77, ARTT. 5 E 6 E L.R.T. 2.1.2019 N. 2, ART. 3

CONTRATTO DI SERVIZIO TRA L.O.D.E. DI AREZZO E AREZZO CASA

S.P.A. PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO FINALIZZATO

ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

L'anno 2024, il giorno 30 del mese di dicembre, con la presente scrittura privata redatta in modalità digitale tra:

- Il dott. Avv. Francesco Dell'Anna, nato a Lecce, il 29 gennaio 1970, domiciliato per la carica presso il Comune di Arezzo, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio in virtù del provvedimento n. 57 del 18/03/2024, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in funzione della carica, in nome, per e nell'interesse del L.O.D.E. di Arezzo, in esecuzione della delibera dello stesso, n. 11 del 17 dicembre 2024, che qui si richiama integralmente ad ogni e per ogni effetto di legge;

- Il Sig. Roggi Lorenzo nato a Arezzo il 1 agosto 1977, domiciliato per la carica in Via Margaritone 6, Arezzo, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa S.p.A. a seguito di deliberazione dell'Assemblea della stessa società in data 14 luglio 2022 il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in funzione della carica, in nome, per conto e nell'interesse di Arezzo Casa s.p.a., partita iva 01781060510, giusta delega conferita con delibera del Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa n. 58 del 18 dicembre 2024;

i quali premettono che:

Con Legge della Regione Toscana 3 novembre 1998, n. 77 sono state

riordinate le funzioni di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), e per l'effetto è

stata prevista:

► l'attribuzione ai Comuni del patrimonio immobiliare di proprietà delle ATER;

► l'esercizio in forma associata delle funzioni attinenti al recupero, alla

manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato

all'edilizia residenziale pubblica;

► la suddivisione del territorio regionale in ambiti ottimali di esercizio;

► la costituzione di un nuovo soggetto gestore;

- con deliberazione del Consiglio Regionale della Regione Toscana, 28

dicembre 1999 n. 397, l'ambito provinciale di Arezzo è stato individuato quale

"livello ottimale di esercizio" (L.O.D.E.) delle funzioni in materia di edilizia

residenziale pubblica, conferite ai Comuni con la citata legge regionale n.

77/1998;

- il L.O.D.E. di Arezzo si è costituito il 28 ottobre 2002 a seguito di

conferenza dei sindaci con atto n. 1/2002, avente efficacia immediata ed ha

iniziato, da quella data, tutte le attività conseguenti alla Legge Regionale n.

77 e successive norme di attuazione;

- il L.O.D.E. di Arezzo si è dotato di un Regolamento generale;

- con atto n. 6 del 23.09.2003 il L.O.D.E. di Arezzo ha deliberato

all'unanimità:

► di costituire il nuovo soggetto gestore, operante in luogo dell'ATER, in

esecuzione dell'art. 6 della Legge Regione Toscana n. 77/1998), sotto forma

di società per azioni a capitale interamente pubblico;

► di associarsi, per l'esercizio delle funzioni attinenti l'edilizia residenziale

pubblica, mediante convenzione, come consentito dall'art. 30 D. Lgs.

18.8.2000 n. 267;

- con atto n. 7 del 19 novembre 2003 il L.O.D.E. di Arezzo ha approvato lo statuto, l'atto costitutivo ed ogni altro documento necessario alla costituzione del nuovo soggetto gestore, denominato "Arezzo Casa s.p.a.",

- ai sensi dell'art. 3 dell'atto costitutivo, in attuazione dell'art. 5 della Legge Regione Toscana n. 77/1998), alla società è stato affidato l'esercizio delle funzioni attinenti il recupero, la manutenzione, la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica nonché la realizzazione di nuove costruzioni nello stesso settore; dette funzioni devono essere svolte secondo le direttive impartite dal L.O.D.E. e nel rispetto dei contratti di servizio; - la Società è stata costituita in data 30.12.2003 in esecuzione delle deliberazioni dei consigli comunali dei Comuni soci. La stessa è stata iscritta nel Registro delle Imprese (n. 138.902) in data 22.01.2004, con conseguente acquisizione della personalità giuridica;

- La Società così costituita è divenuta operativa dalla data del 1° marzo 2004 mediante contestuale scioglimento dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Arezzo (di seguito ATER);

- In esecuzione della Legge Regione Toscana n. 77/1998), art. 3, il patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e quello non vincolato ai fini e.r.p, comunque non strumentale all'esercizio dell'attività di impresa, già in proprietà dell'ATER, è stato trasferito direttamente ai Comuni nel cui territorio è ubicato;

- Con deliberazione n. 3 del 26 maggio 2004 il L.O.D.E. ha approvato il testo definitivo del primo contratto di servizio avente decorrenza 1° giugno 2004 e

scadenza 31 dicembre 2009;

- con deliberazione n. 15 del 4 dicembre 2009 l'assemblea del L.O.D.E. ha determinato la durata dell'affidamento ad Arezzo Casa spa in anni 10; - con deliberazione dell'assemblea n. 13 del 10.9.2010 il L.O.D.E., ha approvato il testo definitivo del secondo contratto di servizio avente decorrenza 1 gennaio 2010 e scadenza 31 dicembre 2014, poi prorogato;

- con deliberazione di assemblea di L.O.D.E. n. 1 del 20 aprile 2018 è stata modificata la durata dell'affidamento della gestione del patrimonio abitativo dei Comuni, finalizzato all'edilizia residenziale pubblica nei confronti del soggetto gestore Arezzo Casa S.p.A. fino al 31 dicembre 2044;

- con deliberazione di assemblea di L.O.D.E. n. 2 del 20 aprile 2018 è stato approvato il testo definitivo del terzo contratto di servizio, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo e scadenza 31 Dicembre 2023;

- successivamente con L.R.T. 2 Gennaio 2019, n. 2 (di seguito L.R.T. n. 2/2019) è stato disciplinato l'assetto regionale del sistema di edilizia residenziale pubblica (ERP) ed è stata definita la disciplina gestionale degli alloggi, in riferimento alla loro assegnazione, alla mobilità, al canone di locazione, alle autogestioni e ai condomini, alla gestione dei contratti di locazione

- con deliberazione dell'assemblea n. 10 del 21.12.2023, il L.O.D.E. ha prorogato il termine di scadenza del contratto di servizio fino al 31 Maggio 2024 e ha demandato al Comitato Esecutivo del Lode il compito di costituire un tavolo tecnico per lo studio e la redazione del nuovo schema contrattuale;

- nella seduta del 28 febbraio 2024 il Comitato Esecutivo del L.O.D.E. ha

costituito il tavolo tecnico per la redazione del nuovo testo da sottoporre all'assemblea,

- nella seduta del 23 maggio 2024, l'Assemblea di LODE ha ulteriormente prorogato il contratto di servizio sottoscritto in data 07.02.2019 fino al 31.12.2024;

- previo passaggio nei Consigli Comunali dei rispettivi Comuni della Provincia di Arezzo, nella seduta di LODE del 17 dicembre 2024 è stato approvato il testo definitivo del presente contratto di servizio redatto dal Tavolo Tecnico;

- il medesimo testo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa S.p.A. con deliberazione in data 18 dicembre 2024

- nel presente contratto:

► per Gestore si intende la società Arezzo Casa S.p.A.;

► I trentasei (36) Comuni associati intervengono a tutela di propri specifici interessi, ma costituiscono, ai fini del presente atto, una parte unitaria, di cui il L.O.D.E. è espressione;

► I Comuni intervengono al presente atto anche singolarmente considerati, in tutti i casi specificati negli articoli che seguono;

► Il Gestore conseguentemente riconosce come vincolante per sé sia le direttive del L.O.D.E., sia le manifestazioni di volontà dei singoli Comuni firmatari, ove previste;

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante ed essenziale del presente contratto ed è espressamente approvato dalle parti contraenti, si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

(REQUISITI DEL CONTRATTO)

Art. 1

(Oggetto del contratto e natura del servizio gestito)

1. Costituisce oggetto del presente contratto, l'affidamento ad Arezzo Casa S.p.A., da parte dei Comuni associati (ciascuno singolarmente ed unitamente nella loro totalità), delle funzioni pubbliche e di servizio pubblico non a rilevanza economica, attinenti:

- alla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, come individuato al successivo art. 3;

- alla manutenzione e recupero dello stesso patrimonio;

- alla realizzazione di interventi di nuova costruzione, finanziati attraverso le risorse, statali e regionali, dell'edilizia sovvenzionata e agevolata.

2. Contestualmente sono affidate al Gestore le relative attività tecniche, giuridiche, economiche e finanziarie, nonché i rapporti con l'utenza, come meglio descritto nel prosieguo dell'atto, in forma esplicativa e non esaustiva.

Art. 2

(causa)

1. Stante la funzione sociale delle politiche abitative di competenza dei Comuni associati, costituisce causa del presente contratto – pertanto finalità del medesimo – l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della gestione del patrimonio in forma associata, nonché di ogni futuro programma, acquisitivo o costruttivo, rivolto ad incrementare lo stesso patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 3

(descrizione del patrimonio)

1. Il patrimonio affidato è costituito dagli alloggi e dai locali destinati ad uso non abitativo (negozi, magazzini, servizi) presenti nei complessi immobiliari e.r.p. di proprietà dei Comuni associati, esistenti e futuri, costruiti con o senza il concorso o il contributo pubblico, utilizzati per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica e come tali assoggettati alla disciplina della Legge Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Con riferimento ai locali destinati ad uso non abitativo, il suddetto affidamento è sottoposto a condizione che gli stessi configurino un rapporto di accessorietà, strumentalità o comunque marginalità rispetto al complessivo degli immobili gestiti.

2. I singoli Comuni, tenendo conto delle indicazioni contenute nella nota regionale prot. A.000.GRT/318490/A.70.40 inoltrata in data 1.12.2008 dal responsabile del Settore Edilizia Residenziale Pubblica (Direzione generale delle politiche territoriali ed ambientali), d'intesa con il soggetto gestore provvedono con separato atto a disciplinare l'uso e la vendita dei locali destinati a uso non abitativo presenti nei complessi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 4

(durata e rinnovo del contratto)

1. Nell'ambito della durata di affidamento del servizio deliberata dall'assemblea del L.O.D.E. con atto n. 1 del 20 aprile 2018, il presente contratto ha efficacia a decorrere dal 1 gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, cui la presente disciplina convenzionale verrà sottoposta per verifica di conformità.

2. È fatta salva la possibilità di prorogare il presente contratto fino alla data del 31.12.2029 con patto scritto ed espresso.

3. Alla scadenza, il contratto è rinnovabile soltanto per iscritto e per espressa pattuizione delle parti. Almeno cinque mesi prima della scadenza, le parti s'incontreranno per avviare la procedura di rinnovo. Il Gestore dovrà in ogni caso assicurare la continuità della gestione affidatagli, espletandola in conformità al presente contratto fino al momento in cui la gestione sia affidata a terzi.

Art. 5

(divieto di cessione del contratto)

1. Il Gestore non può cedere o trasferire a terzi i diritti nascenti dal presente contratto.

2. Non configurano cessione del contratto eventuali fusioni, incorporazioni, scissioni e scorpori o trasformazioni in soggetti giuridici di altra natura in quanto resi obbligatori dalla disciplina regionale e dalle deliberazioni dell'autorità di ambito L.O.D.E. di Arezzo.

TITOLO II

(OBBLIGAZIONI DELLE PARTI)

Art. 6

(funzioni dei Comuni)

1. I Comuni associati danno pieno mandato al Gestore, a decorrere dalla data del presente contratto, a svolgere per loro conto tutte le attività connesse e funzionali all'affidamento oggetto del contratto medesimo. Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica, restano riservate alla competenza dei Comuni tutte le funzioni attinenti la

programmazione degli interventi, la destinazione delle risorse economico-finanziarie, la definizione degli obiettivi e degli indirizzi politicoamministrativi, l'esercizio di poteri autoritativi.

2. In particolare competono a ciascun Comune:

- l'individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e le relative assegnazioni, ordinarie, straordinarie e di emergenza sociale;

- la verifica sulla sussistenza dei requisiti, soggettivi ed oggettivi, per l'assegnazione degli alloggi; l'emanazione e l'esecuzione dei provvedimenti di autotutela (annullamenti e decadenze), fermi restando i compiti di vigilanza a carico del Gestore, come previsti all'art. 8;

- le azioni a tutela dell'uso legittimo del patrimonio, ivi compresa la repressione dell'abusivismo, mediante emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli alloggi occupati senza titolo, fermi restando i compiti di vigilanza a carico del Gestore, come previsti dall'art. 8;

- la formazione e gestione dei piani di mobilità dell'utenza e l'emanazione dei relativi provvedimenti, anche coattivi;

- l'alienazione del patrimonio e.r.p. e comunque di tutto quanto di proprietà dei Comuni;

- il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia in generale, secondo la normativa vigente; in particolare competono ai Comuni le autorizzazioni in ordine all'installazione o modifica di impianti per lo sfruttamento degli immobili oggetto del presente contratto (quali antenne di telefonia mobile, impianti pubblicitari, ecc.).

3. I Comuni si impegnano ad attivare su richiesta del soggetto gestore apposita Conferenza di Servizi per esaminare e definire unitariamente tutte le

pratiche edilizie di competenza di Arezzo Casa che necessitano di una qualunque forma di autorizzazione comunale.

Art. 7

(affidamento al Gestore)

1. Il Gestore accetta l'affidamento regolato dal presente contratto e conseguentemente si obbliga:

- ad adottare tutte le misure idonee a garantire l'efficacia, l'efficienza, l'economicità del servizio,

- a svolgere le attività di seguito descritte, comprensive di termini ed obblighi specifici, altresì osservando, nei limiti delle proprie competenze, tutte le norme, i regolamenti e le prescrizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica nonché ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie, da parte dei Comuni o di altri Enti competenti, per l'esercizio delle funzioni affidate;

- ad osservare ed eseguire le deliberazioni assunte dal L.O.D.E. di Arezzo nelle materie oggetto dell'affidamento;

- a mantenere sollevato e indenne ciascuno dei Comuni associati da ogni danno che possa derivare a terzi dall'esercizio delle funzioni affidate e delle connesse attività, siano esse effettuate direttamente ovvero attraverso appaltatori o altri;

- a soddisfare gli obblighi finanziari, previdenziali, assicurativi inerenti la gestione oggetto del presente contratto.

2. Nel caso di violazione delle norme di cui al precedente comma, il Gestore sarà unico responsabile per le sanzioni irrogate nei suoi confronti.

Art. 8

(Attività di gestione)

1. La gestione concerne tutte le prestazioni amministrative, tecniche e contabili per mezzo delle quali si assicura il costante e corretto utilizzo del patrimonio, nonché il rapporto giuridico-economico con l'utenza insediata.

2. Il Gestore è tenuto ad applicare agli alloggi di edilizia residenziale pubblica le normative statali e regionali vigenti e quelle che nel corso del tempo saranno emanate; altresì applicherà, nel corso della gestione, i propri regolamenti, attuativi delle citate norme ed approvati, secondo la competenza, dalla Regione e/o dal L.O.D.E., nonché le procedure amministrative, tecniche e contabili, derivanti dalle stesse norme.

3. In particolare sono affidate al Gestore le seguenti attività:

a) stipula dei contratti di locazione e loro registrazione;

b) consegna degli alloggi agli assegnatari e ripresa in consegna degli alloggi rilasciati, con emissione delle comunicazioni obbligatorie ai sensi di legge, a carico della proprietà;

c) accertamento periodico dei redditi delle famiglie assegnatarie, secondo le disposizioni normative vigenti, e successive comunicazioni ai Comuni come meglio indicato al successivo art. 11;

d) determinazione, aggiornamento, ricalcolo dei canoni di locazione e loro riscossione, mediante l'emissione di fatture mensili;

e) controllo sulle variazioni intervenute nei nuclei familiari degli assegnatari;

f) recupero delle somme dovute dall'utenza per i servizi a rimborso;

g) contestazione dei ritardati pagamenti a qualsiasi titolo dovuti ed applicazione delle eventuali penalità, con esercizio di ogni azione, giudiziale ed extragiudiziale, per il recupero del credito e, ove occorra, in via preliminare, la richiesta di decadenza al Comune ai sensi della L.R. 2/2019,

ovvero, in ultima ratio, l'attivazione del procedimento di sfratto, escludendosi

la necessità di mandato da parte del Comune;

h) esercizio delle azioni, giudiziali ed extragiudiziali, avverso altri

inadempienti degli obblighi contrattuali o condominiali, derivanti dal

regolamento di utenza e dal regolamento condominiale. In questi casi, si

procederà in via preliminare, mediante la richiesta di decadenza al Comune

ai sensi della L.R. 2/2019, ovvero, in ultima ratio, mediante l'attivazione del

procedimento di sfratto;

i) verifica delle situazioni anche reddituali e/o patrimoniali che impediscano il

regolare pagamento del canone di locazione da parte degli assegnatari, con

obbligo di comunicazione al Comune proprietario, con cadenza semestrale,

nei mesi di gennaio e luglio, dell'elenco degli assegnatari morosi per più di

sei mensilità, come meglio indicato al successivo art. 11;

j) rilevazione di situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione

del rapporto locativo o il corretto utilizzo degli alloggi;

k) attivazione delle necessarie forme di amministrazione e gestione nei

fabbricati interamente di proprietà comunale;

l) partecipazione e controllo sull'attività degli organi condominiali in fabbricati

a proprietà mista. L'Azienda rappresenta i Comuni nell'ambito dei condomini

misti, sia nei casi in cui la proprietà comunale sia di minoranza sia nei casi in

cui sia di maggioranza. Il Gestore nei condomini nei quali non è stato

incaricato dell'amministrazione, dovrà richiedere agli amministratori di

condominio i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali e verificarne la

correttezza;

m) accatastamento degli immobili e successivi aggiornamenti.

Espressamente il Gestore assume l'onere di accatastare i fabbricati comunali non ancora censiti e di provvedere alle variazioni o correzioni delle posizioni catastali correnti, ove occorra, con priorità per gli immobili inseriti nei piani di vendita approvati;

n) gestione dei rapporti con Enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi, nonché attivazione e gestione degli impianti comuni;

o) gestione e sviluppo dei sistemi informativi finalizzati all'amministrazione dell'e.r.p., all'analisi delle problematiche di settore, alla formazione di una banca dati dell'utenza costantemente aggiornata. Espressamente il Gestore assume il compito di comunicare al L.O.D.E. tutte le informazioni, ottenibili dalla lettura dei dati informatici, utili a svolgere le funzioni, di coordinamento e di sviluppo del settore, affidate all'autorità di ambito dalla Legge Regionale;

p) gestione del procedimento di alienazione degli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati ai sensi della L.R.T. n. 5/2014, della Legge n. 80/2014 (di conversione del D.L. n. 47/2014), della Legge 560/1993, così articolata:

verifica preliminare sulla permanenza dei requisiti per l'acquisto dell'alloggio da parte degli assegnatari interessati; in caso di incerto o negativo riscontro, la procedura sarà sospesa ed i singoli casi saranno segnalati al Comune proprietario per i provvedimenti di sua competenza;

predisposizione degli atti, tecnici ed economici, preliminari al contratto di cessione;

riscossione dei corrispettivi. In caso di mancata riscossione delle somme dovute, il Gestore ne sollecita il pagamento presso gli assegnatari interessati ed attiva le necessarie azioni extragiudiziali e giudiziali;

versamento cumulativo degli introiti entro il 30 giugno dell'anno successivo

nella contabilità speciale accesa presso la Tesoreria provinciale dello Stato in conformità delle vigenti disposizioni in materia;

4. Per tale attività è riconosciuto al Gestore un compenso, stabilito nell'1,5% degli importi annualmente incassati (salvo eventuali futuri adeguamenti per effetto di norme statali e regionali).

5. Nel caso in cui il Comune ometta di dichiarare la decadenza dall'assegnazione per morosità entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della richiesta da parte di Arezzo Casa, senza addurre alcuna motivazione, il debito maturando a decorrere dalla scadenza del predetto termine e fino alla data di emanazione del provvedimento di decadenza, sarà posto in carico al Comune rimasto inerte;

Art. 9

(funzioni relative agli interventi edilizi)

1. Sono affidati al Gestore gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di recupero edilizio, comunque rivolti alla conservazione e al costante e positivo utilizzo del patrimonio, nonché quelli finalizzati ad incrementare il numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sotto forma di nuove costruzioni ed acquisto di immobili.

2. La programmazione edilizia e la destinazione delle risorse a ciò dedicate avviene nelle forme stabilite al successivo art. 17.

3. I Comuni associati danno atto che, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana 26.6.2002 n. 109, i proventi derivanti dalle cessioni immobiliari saranno utilizzati esclusivamente per finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero edilizio, nuova costruzione

ed altre attività finalizzate all'incremento del patrimonio di e.r.p., localizzati nell'ambito di competenza L.O.D.E.

4. La localizzazione degli interventi e la ripartizione delle risorse è decisa collegialmente dal L.O.D.E. e comunicata alla Regione, qualora ne occorra l'approvazione.

5. I finanziamenti localizzati dal L.O.D.E. sono posti a disposizione di cassa del Gestore che li utilizzerà per sostenere gli oneri di intervento come previsti nei quadri tecnico-economici (QTE), in misura comunque non superiore ai massimali stabiliti dalla Regione Toscana per l'edilizia residenziale pubblica, periodicamente aggiornati.

6. Al Gestore è riconosciuto e corrisposto un compenso per spese generali e tecniche, calcolato in misura percentuale sul finanziamento attribuito, secondo la tipologia di intervento, come stabilito dalla normativa regionale per l'edilizia residenziale pubblica a fronte di attività amministrative e tecniche.

7. In via generale, per gli interventi edilizi da compiersi, il Gestore provvede:

- ▶ a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se richiesto dal Comune interessato e dalla natura e consistenza del programma affidatogli;

- ▶ a predisporre tutti gli elaborati necessari per l'appalto dell'intervento; a ciò adempie attraverso il personale tecnico alle sue dipendenze o, se occorre, con ricorso a professionisti esterni, individuati nelle forme di legge;

- ▶ a fungere per i Comuni associati, nell'ambito di quanto contenuto all'interno del presente contratto di servizio, da stazione appaltante ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

► ad effettuare, anche avvalendosi di professionisti esterni, la direzione dei lavori, i collaudi ed ogni altra connessa attività tecnico-amministrativa, compresa la tenuta della contabilità dei lavori, in particolare per quanto concerne l'utilizzo di finanziamenti pubblici e la loro rendicontazione, nelle forme e nei termini previsti dalle norme di settore.

8. Si conviene tra le parti che gli interventi di manutenzione e recupero edilizio, determinati da cause non imputabili alla gestione e caratterizzati da assoluta necessità ed urgenza, pertanto non programmati, sono ugualmente realizzati, a tutela dell'utenza o di terzi o allo scopo di evitare più gravi danni patrimoniali, previo accordo tra il Gestore e il Comune proprietario.

9. Dell'intervento necessario ed urgente è comunque data informativa al L.O.D.E., per una completa valutazione delle attività di gestione e delle risorse investite nella conservazione del patrimonio.

9.1. Manutenzione ordinaria

1. Sono affidate al Gestore le attività di pronto intervento e le manutenzioni ordinarie, con esclusione di riparazioni o interventi posti a carico degli assegnatari, a norma di contratto e di regolamento.

2. È comunque fatta salva la facoltà del Gestore di intervenire, in caso di inadempienza degli assegnatari, a tutela della proprietà ricevuta in gestione, sia sotto forma di diffida, sia sotto forma di diretto intervento, con oneri a carico degli inadempienti.

3. Gli interventi sono realizzati dal Gestore utilizzando quota parte dei proventi dei canoni percepiti ai sensi del successivo art. 14

9.2. Manutenzione straordinaria e recupero edilizio

1. Il Gestore fornisce al L.O.D.E. tutte le informazioni e le attività di supporto

tecnicoeconomico, necessarie a definire i programmi di ambito.

2. I programmi di manutenzione straordinaria e recupero edilizio del patrimonio saranno localizzati con deliberazione del L.O.D.E. e finanziati mediante l'utilizzo:

► di risorse pubbliche, statali e/o regionali, specificamente destinate al recupero del patrimonio edilizio esistente;

► di quota parte dei proventi derivati dalle cessioni immobiliari;

► di quota parte dei proventi (qualora sussistano residui) dei canoni riscossi dal Gestore ai sensi del successivo art. 14;

► di altre risorse rese disponibili dal da ciascun Comune per le esigenze di manutenzione degli immobili ERP ubicati nel proprio territorio o dal concorso, nell'attività costruttiva, di altri operatori, pubblici e privati.

3. Sotto il profilo progettuale ed attuativo, il Gestore assicura priorità ai programmi di manutenzione straordinaria e di recupero finalizzati a rendere gli alloggi idonei per l'assegnazione e la celere consegna agli aventi titolo, con particolare riguardo per le opere di messa in sicurezza delle abitazioni, di installazione o adeguamento degli impianti.

4. Nei limiti delle risorse disponibili, ed in caso di finanziamenti erogati dai singoli Comuni per le esigenze del proprio patrimonio ERP, il Gestore predispone altresì programmi di manutenzione straordinaria, con particolare riguardo agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, di rifacimento delle facciate, dei tetti e di altre parti comuni in condizioni di degrado.

9.3. Nuove costruzioni e acquisti

1. Su programmazione e direttive del L.O.D.E. e previo accordo, in tutte le

forme necessarie, con il Comune interessato, il Gestore progetta e realizza gli interventi di nuova costruzione, intendendosi per tali sia nuovi insediamenti abitativi sia demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti.

2. Alla realizzazione degli interventi sarà provveduto mediante:

► finanziamenti statali e regionali finalizzati all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

► proventi previsti o derivati dall'alienazione degli alloggi;

► quota parte dei proventi (qualora sussistano residui) dei canoni riscossi dal Gestore ai sensi del successivo art. 14;

► altre risorse rese disponibili dal da ciascun Comune per le esigenze di manutenzione degli immobili ERP ubicati nel proprio territorio o dal concorso, nell'attività costruttiva, di altri operatori, pubblici e privati.

3. Il Gestore, su direttiva del L.O.D.E. e previo accordo con il Comune interessato partecipa alla progettazione e alla realizzazione di interventi facenti parte di programmi urbanistici complessi, comunque denominati, provvedendo a stipulare i contratti o le convenzioni che ne regolano le finalità, le modalità attuative, i costi di attuazione.

Art. 10

(funzioni ulteriori)

1. Sono attribuite alla competenza del Soggetto gestore le seguenti ulteriori funzioni di supporto, raccordo amministrativo e coordinamento:

a) rilevazione e valutazione della domanda abitativa e programmazione delle risorse disponibili;

b) valutazione e promozione delle possibilità di sviluppo integrato delle diverse politiche abitative nell'ambito ottimale;

c) promozione dei programmi integrati di intervento, dei programmi di riqualificazione urbana, dei programmi a sostegno delle locazioni abitative;

d) proposte di individuazione delle aree e degli immobili disponibili per la localizzazione di nuovi interventi abitativi;

e) proposte di individuazione delle risorse finanziarie a ciò dedicate ed attivazione delle procedure per ottenerle a favore dei Comuni convenzionati;

f) proposte di programmazione degli interventi di manutenzione e risanamento del patrimonio abitativo esistente;

g) altre attività di supporto e raccordo amministrativo, con esclusione delle funzioni di verifica/controllo ed indirizzo (riservate alla esclusiva competenza dell'assemblea del LODE), che si rendano necessarie nel presidio sui diversi canali di finanziamento sovra comunale, nella analisi dei fabbisogni e possibilità di partecipazione ai finanziamenti, nella programmazione e predisposizione delle proposte di intervento da parte dei singoli comuni, nella collazione delle schede e prospetti a livello di LODE, nella tenuta dei rapporti tra i vari enti, e nella cura delle successive fasi di rendicontazione.

2. In via generale, i Comuni associati si riservano la facoltà di affidare al Gestore altre funzioni o incarichi o attività non previsti negli articoli che precedono, purché connessi alla causa del presente contratto, secondo l'evoluzione delle norme regolanti il patrimonio pubblico, l'urbanistica e specificamente l'edilizia residenziale pubblica.

3. In tale caso sarà provveduto, secondo le deliberazioni del L.O.D.E., a fissare le modalità di affidamento con separati e motivati atti e ad individuarne i relativi compensi.

Art. 11

(termini ed obblighi connessi all'attività di gestione)

1. Nell'esercizio delle funzioni affidategli, il Gestore è espressamente obbligato ad osservare tutti i termini temporali previsti dalla Legge regionale e.r.p. e successive norme di attuazione, nonché dal presente contratto.

2. In particolare al Gestore è fatto obbligo:

► di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi:

— entro e non oltre 15 giorni dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni) ovvero della ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta) nel caso in cui l'alloggio sia immediatamente fruibile;

— entro e non oltre 2 mesi dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta), laddove siano necessari soltanto interventi di manutenzione ordinaria;

— entro e non oltre 6 mesi dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta), laddove siano necessari anche interventi di manutenzione straordinaria;

► di comunicare tempestivamente al Comune interessato la tipologia di lavori da effettuare specificando, nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero;

► di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione del provvedimento comunale di assegnazione;

3. Altresi il Gestore è tenuto:

► A comunicare al Comune interessato, entro il 31 dicembre di ciascun anno, le violazioni riscontrate in merito alle disposizioni normative riguardanti l'ERP

da parte degli utenti e a procedere, in collaborazione con esso, all'effettuazione di controlli periodici e/o straordinari al fine di certificare la sussistenza dei requisiti per la permanenza negli alloggi.

► a comunicare con cadenza semestrale, nei mesi di gennaio e luglio, l'elenco degli assegnatari morosi per più di sei mensilità o per i quali il Gestore è intervenuto, in via sostitutiva, per rimborsi di spese condominiali, specificando per ciascun caso la natura delle somme dovute e gli eventuali provvedimenti assunti sotto il profilo giudiziale e/o extragiudiziale. Verrà operata una distinzione tra i soggetti che si trovano in condizioni di morosità causa di decadenza dall'assegnazione, da quelli che, sulla base di specifica documentazione prodotta, risultino casi speciali di cui all'art. 30, comma 4, della L.R.T. n. 2/2019, per i quali non è dichiarabile la decadenza, né sono applicabili le penali; spetta ai Comuni la verifica di tali elenchi e la decisione sui casi meritevoli dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale.

4. In ogni caso il Gestore è tenuto a fornire ai Comuni la documentazione richiesta per l'istruttoria delle pratiche e a segnalare con tempestività al Comune interessato circostanze, situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto locativo o il corretto uso degli immobili.

Art. 12

(rapporti di lavoro)

1. Il Gestore si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti:

► condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore e gli accordi sindacali vigenti;

► norme di sicurezza nei luoghi di lavoro;

► tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

Art. 13

(obblighi dei Comuni associati)

1. I Comuni associati, ciascuno singolarmente, si impegnano ad assicurare al Gestore le condizioni necessarie all'ottimale gestione delle funzioni affidate con il presente contratto.

2. In particolare i Comuni associati, ciascuno singolarmente, si impegnano ad informare tempestivamente il Gestore circa l'adozione di atti, regolamenti, procedimenti o altro che possano influire sull'esercizio delle funzioni affidate.

3. Altresì si impegnano a fornire al Gestore tutte le notizie e i documenti in loro possesso, riguardanti il patrimonio e l'utenza, al fine di consentire la creazione o il completamento degli archivi.

4. Pertanto il Gestore non sarà responsabile nei confronti dei Comuni in relazione ad eventuali disservizi derivanti da difetto di comunicazione o da inadempimento agli obblighi gravanti sui singoli Comuni, ai sensi del presente contratto.

Art. 14

(Canone concessorio e compensazioni per obbligo di servizio)

1. Per l'esecuzione del presente contratto si convengono tra le parti i seguenti rapporti economico finanziari.

2. Al Gestore compete di sostenere tutti i costi e di introitare tutti i ricavi determinati dalla gestione del servizio affidato con il presente contratto.

3. Pertanto i proventi dei canoni di locazione sono diretti a compensare i costi di amministrazione e di gestione derivanti dal presente contratto ed altresì sono finalizzati:

- a realizzare gli interventi edilizi di cui al precedente art. 9;

- a costituire e mantenere il fondo sociale previsto dall'art. 31 della L.R.T. n.

2/2019 e ad alimentarlo con una quota annuale delle entrate dai canoni di

locazione nella misura del 3 per cento;

- ad ogni altra destinazione consentita dalle norme statali e regionali in

materia di edilizia residenziale pubblica.

4. Il canone concessorio (C) dovuto dal Gestore a ciascun Comune è così

determinato: $C = a - (b + c + d)$, dove:

a = € 123 moltiplicato per il numero di alloggi regolarmente occupati. Tale

importo verrà rivalutato annualmente sulla base del tasso programmato

d'inflazione, come risultante dai dati di programmazione economica

nazionale;

b = importo del canone oggettivo degli alloggi dichiarati effettivamente

disponibili per i quali i Comuni provvedono:

- alla riassegnazione con un ritardo, senza giustificato motivo, di oltre 3 mesi

dalla data di comunicazione della disponibilità ovvero con un ritardo di oltre

un anno dalla data di comunicazione della disponibilità indipendentemente

dai motivi addotti;

- alla prima assegnazione con un ritardo di oltre 3 mesi dalla data di

comunicazione della disponibilità;

c = importo del canone oggettivo degli alloggi occupati senza titolo per i quali

i Comuni ritardano più di 3 mesi dalla segnalazione nell'emissione

dell'ordinanza di rilascio;

d = le spese per "funzioni di segreteria" di cui all'art. 10, ed altre eventuali

spese sostenute e documentate dall'Ente Gestore nel corso dell'anno di

riferimento nello svolgimento di funzioni collegate all'attività di gestione

dell'e.r.p., previa intesa con i Comuni interessati.

5. Ciascun Comune si impegna a finanziare annualmente una quota della manutenzione straordinaria del patrimonio ERP di sua proprietà per un importo pari all'importo del canone concessorio come sopra determinato, fatta salva la facoltà di finanziare un importo superiore.

6. Tale contributo dovrà essere destinato ad interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP di proprietà del Comune finanziatore da concordarsi specificatamente fra il Comune medesimo ed Arezzo Casa.

7. Il contributo sarà erogato in via anticipata, ovvero compensato con il canone, entro 30 giorni dall'accordo sui lavori da eseguire. A tal fine, Arezzo Casa formulerà al Comune una proposta sui predetti lavori. La proposta s'intenderà tacitamente approvata in difetto di controproposta da parte del Comune entro 30 giorni dalla ricezione della stessa. Nel caso in cui l'importo utilizzato da Arezzo Casa sia inferiore a quanto finanziato, il relativo avanzo sarà accantonato da Arezzo Casa per gli interventi da eseguire nell'anno successivo.

8. I lavori dovranno essere appaltati ed avviati nell'anno di competenza del contributo ed eseguiti entro un anno dall'erogazione del contributo medesimo.

9. Nel caso in cui nel territorio di un Comune non siano previsti interventi di manutenzione straordinaria ovvero siano previsti interventi d'importo inferiore rispetto a quello previsto dal comma 5, il relativo contributo dovrà essere in ogni caso versato/compensato entro 30 giorni dall'accordo sui lavori da eseguire anche negli anni successivi e accantonato da Arezzo Casa per essere poi impiegato negli anni di previsione degli interventi.

10. I singoli comuni dovranno inoltre prevedere nei propri bilanci dei maggiori costi per l'importo dei canoni locativi e oneri condominiali ed accessori non pagati da assegnatari riconosciuti dai Comuni in situazione di disagio sociale ed economico, secondo la procedura di cui all'art.11.

11. Il versamento del canone sarà effettuato in un'unica soluzione entro il 30 aprile dell'anno successivo, fatto salvo il diritto alla compensazione di cui all'art. 1243 c.c.

12. In sede di formazione del piano economico-finanziario di cui al successivo art. 17, comma 1, il Gestore produrrà specifica valutazione circa l'entità del corrispettivo dovuto ai Comuni.

TITOLO III

(QUALITA' DELLA GESTIONE E MONITORAGGIO)

Art. 15

(carta dei servizi)

1. Il Gestore, nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente contratto e nell'intero ambito ottimale, è obbligato al rispetto dei principi di uguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia ed in generale alla disciplina contenuta nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 e nell'art. 11 del Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 286 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il Gestore assicura il rispetto della Carta dei Servizi approvata dal L.O.D.E. e preordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) Assicurare lo svolgimento delle funzioni affidate dai Comuni in modo continuativo e in tutto il territorio di riferimento;

b) Informare correttamente l'utenza sui servizi resi dal Gestore e sulle relative modalità di prestazione;

c) Garantire una corretta gestione dei reclami ed un efficace sistema di contatto con utenti, anche in collaborazione con gli U.R.P. dei Comuni associati;

d) Definire ed attuare forme di consultazione e partecipazione delle organizzazioni sindacali, in attuazione del presente contratto;

e) Diffondere la conoscenza del regolamento per l'utenza assegnataria e delle normative vigenti per l'uso corretto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 16

(programmazione economico-finanziaria e informative al L.O.D.E.)

1. Il Gestore dovrà fornire al L.O.D.E. un'adeguata informazione circa la propria attività e gli obiettivi di gestione, nonché i dati (tecnici, amministrativi ed economico-finanziari) necessari a definire i programmi di sviluppo del settore e a verificare la qualità e la quantità delle prestazioni effettuate.

2. Tra le parti si stabilisce che:

- entro il 30 Novembre di ogni anno, il Gestore elabora e trasmette al L.O.D.E., il programma di investimento, composto dal piano triennale degli investimenti e dal budget previsionale relativo all'anno successivo, suddiviso in ambiti comunali, avente valenza triennale ed aggiornato annualmente, relativo a tutti gli interventi rivolti a favorire il miglioramento complessivo del patrimonio gestito e del servizio erogato all'utenza; il grado di specificazione del programma deve essere tale da consentire un'adeguata valutazione qualitativa e quantitativa da parte dei Comuni associati;

- Entro il 31 maggio di ogni anno, il Gestore fornisce al L.O.D.E. un report che contenga la rappresentazione riepilogativa particolareggiata dell'attività svolta nell'anno precedente ed esponga il grado di realizzazione di quanto previsto nel programma di investimento. In particolare il report dovrà evidenziare:

► le entrate e le uscite, connesse alla gestione dell'anno precedente e suddivise per ambiti comunali;

► gli eventuali scostamenti con illustrazione delle cause che li hanno determinati;

► il dettaglio degli interventi manutentivi suddivisi per ambiti comunali;

Il L.O.D.E. esamina il programma di investimento, entro 30 giorni dal ricevimento ed emana le necessarie direttive in ordine alle priorità di intervento, agli obiettivi di sviluppo del settore, all'utilizzo delle risorse disponibili; qualora il termine di cui sopra sia decorso in assenza di determinazioni da parte del LODE, il programma proposto dal Gestore si intende approvato.

3. In esecuzione del D. Lgs. 11.11.2003 n. 333, art. 6, è fatto obbligo al Gestore di utilizzare un sistema contabile separato che consenta di rendere noti gli effetti prodotti da altre eventuali attività (come consentite al precedente art. 10) rispetto all'attività qui assunta in via principale, sia in termini di ricavi netti, sia in termini di partecipazione degli stessi ai complessivi risultati reddituali.

Art. 17

(poteri di verifica)

1. Il Gestore prende atto che il L.O.D.E. esercita, nei suoi confronti, poteri di

vigilanza e verifica sullo svolgimento delle funzioni affidategli e sul rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, secondo le competenze attribuitegli dalla Legge Regionale, dalla Convenzione e dal Regolamento generale.

2. Le attività di vigilanza e controllo sono svolte in base alle determinazioni dell'Assemblea e del Comitato esecutivo del L.O.D.E., i quali, individuando apposite modalità, organismi e soggetti, potranno avvalersi della consulenza di esperti in materia, in particolare per quanto concerne le verifiche di natura tecnica e la misurazione qualitativa ed economica della gestione.

3. Il Gestore, a sua volta, individua nel Direttore Generale il referente per i controlli e per la gestione dei rapporti con il L.O.D.E. attraverso i suoi rappresentanti; con questi il referente potrà incontrarsi a cadenza periodica per le verifiche sulla gestione, sullo stato di avanzamento dei programmi e sulle eventuali problematiche che dovessero insorgere.

4. Si conviene che, tra i rappresentanti del L.O.D.E. e il referente del Gestore, sarà provveduto alla periodica verifica dei livelli di qualità del servizio, applicando gli specifici parametri ed indicatori approvati con delibera di L.O.D.E. n. 4 del 22.3.2005 ed allegati al presente atto **(Al. 1)**.

5. Il L.O.D.E. potrà chiedere chiarimenti al Gestore su questioni, tecniche ed organizzative, attinenti il servizio, nonché segnalare eventuali inadempimenti o disservizi; potrà effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni nei locali ove sono svolte le funzioni e le attività di cui al presente contratto.

6. Presso la sede del Gestore i Comuni associati, singolarmente intesi, hanno pieno titolo ad accedere alla documentazione concernente il patrimonio di loro proprietà e l'utenza ivi insediata.

7. Ciascun Comune potrà verificare, in riferimento alle funzioni di cui è unico titolare, i livelli di efficienza del servizio effettuato e l'adempimento integrale e puntuale delle obbligazioni previste, nonché richiedere al Gestore la rimozione di eventuali situazioni di sua inadempienza contrattuale.

Art.18

(Controllo analogo)

1. Le parti si danno reciprocamente atto che la società Arezzo Casa S.p.A. si configura secondo il modello cd. in house providing ai sensi del corrente inquadramento eurounitario e nazionale.

2. In particolare, l'esercizio del controllo analogo congiunto da parte degli enti locali soci è disciplinato da apposito patto parasociale regolarmente sottoscritto dai soci medesimi che ha istituito a tal fine il Comitato di Coordinamento.

3. In conformità a quanto previsto dal patto parasociale, il gestore si impegna a collaborare al fine di consentire il corretto esercizio del controllo analogo congiunto da parte degli enti soci.

TITOLO IV

(NORME FINALI, CONTROVERSIE E SANZIONI)

Art. 19

(divieto di cessione dell'azienda)

1. In nessun caso il Gestore potrà cedere, affittare o comunque dare in godimento a terzi, a qualunque titolo, neppure parzialmente, l'azienda utilizzata per svolgere le funzioni di cui al presente contratto.

Art. 20

(assicurazione)

1. Il Gestore si obbliga a stipulare con accreditata compagnia assicurativa e a mantenere per tutta la durata di efficacia del presente contratto una polizza per la copertura del rischio della responsabilità civile verso i terzi, connesso alla gestione affidata.

2. La suddetta polizza dovrà specificamente contenere l'estensione per i seguenti rischi:

- ▶ Rc da Inquinamento accidentale;
- ▶ Interruzione o sospensione di attività di terzi;
- ▶ Spargimento di acqua.

Art. 21

(tutela contrattuale dei singoli Comuni)

1. Ciascun Comune potrà verificare, in riferimento alle funzioni e agli interessi specifici di cui è diretto titolare, che il Gestore adempia integralmente e puntualmente alle obbligazioni previste ai precedenti artt. 8 e 9, e ad invitarlo a rimuovere eventuali situazioni di inadempimento.

2. La violazione degli obblighi sarà contestata in forma scritta al Gestore, con invito ad eliminare l'inadempimento entro un termine perentorio, comunque non inferiore a 15 giorni e non superiore a 60 giorni.

Art. 22

(risoluzione del contratto per inadempimento)

1. Nel caso in cui i Comuni associati riscontrino gravi, ripetute e comprovate irregolarità nello svolgimento da parte del Gestore delle attività ad esso affidate, gli stessi possono contestare tali inadempienze con apposita comunicazione indirizzata al Gestore intimandogli di provvedere ad eliminarle nei termini di legge o di contratto o comunque laddove questi ultimi non siano

definiti, entro un massimo di 60 giorni.

2. Qualora nel termine prescritto il Gestore non provveda a rimuovere l'inadempimento senza fornire adeguate giustificazioni al ritardo, i Comuni associati provvederanno ad applicare la procedura per la revoca dell'affidamento, come disposto dal successivo art. 25.

3. Il contratto può essere risolto su richiesta del Gestore per gravi e comprovate inadempienze da parte dei Comuni associati.

Art. 23

(Clausola risolutiva espressa)

1. Costituiscono casi di risoluzione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cc.:

a) l'inosservanza del divieto di cessione, anche in godimento, a terzi dell'azienda;

b) l'inosservanza del divieto di cessione del contratto;

c) l'insolvenza manifesta o comunque la sottoposizione del Gestore a procedure fallimentari;

d) lo scioglimento, per qualsiasi causa, della società.

Art. 24

(recesso)

1. In relazione agli obblighi imposti dalle disposizioni di settore, non è ammesso il recesso unilaterale dal presente contratto di uno o più singoli Comuni associati.

Art. 25

(revoca del servizio)

1. Qualora si verifichi una causa di risoluzione del presente contratto, i

Comuni associati, con motivata deliberazione del L.O.D.E., revocheranno l'affidamento al Gestore dell'esercizio delle funzioni attinenti la gestione amministrativa, la manutenzione ed il recupero del patrimonio gestito, nonché delle funzioni relative a nuove costruzioni.

2. Nessun indennizzo, compenso o altro corrispettivo sarà dovuto al Gestore.

Art. 26

(controversie)

1. In caso di controversia relativa alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, si procederà ad un esame della medesima mediante apposita riunione congiunta tra gli organi del L.O.D.E e del Gestore.

2. Ove permanga la controversia è competente in via esclusiva il Foro di Arezzo.

Art. 27

(rinegoziazione del contratto)

1. Ferma restando la facoltà di apportare consensualmente modifiche ed integrazioni al presente contratto nel corso della sua vigenza in connessione all'esperienza gestionale maturata e agli esiti del periodico monitoraggio sulle attività svolte, le parti convengono sin da ora sulla necessità ed opportunità di rinegoziare il rapporto qui definito qualora dovessero verificarsi innovazioni di particolare rilievo – economico, quantitativo o qualitativo – in ordine ai servizi affidati ed alle modalità della loro gestione, anche in assenza di norme cogenti.

Art. 28

(scadenza del contratto e regolazione dei rapporti)

1. Alla scadenza del presente contratto, nel caso di mancato rinnovo nelle

forme previste al precedente art. 4, tutti i beni affidati al Gestore, anche in date e con atti successivi alla stipula del presente, saranno da questo restituiti a ciascun Comune in buono stato di conservazione, compatibilmente all'usura e al tempo trascorso.

2. Il Gestore è tenuto a consegnare a ciascuno dei Comuni associati copia delle banche dati dell'utenza e del patrimonio gestito, aggiornate alla data della scadenza.

3. Saranno altresì ceduti gratuitamente a ciascun Comune i beni realizzati o acquisiti dal Gestore con finanziamenti erogati totalmente dallo stesso Comune.

4. Con separato atto si provvederà a disciplinare i rapporti dell'eventuale subentro tra gestori al termine del contratto.

Art. 29

(varie e fiscali)

1. Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere inviate:

- per quanto riguarda il Gestore, all'indirizzo PEC di Arezzo Casa s.p.a.:
segreteria@pec.arezzocasa.net;

- per quanto riguarda i Comuni associati, alla sede della presidenza del L.O.D.E., presso il Comune di Arezzo, all'indirizzo PEC:
comune.arezzo@postacert.toscana.it;

- per quanto riguarda i Comuni singolarmente considerati, in relazione a specifici adempimenti o obblighi informativi di loro competenza, ovvero per informazioni di interesse di tutti, ai rispettivi indirizzi PEC.

2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si

applicano le norme del codice civile e si intendono espressamente richiamate

le norme che regolano l'edilizia residenziale pubblica.

3. Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso ai sensi della Parte Seconda della Tariffa del D.P.R. 26.04.1986 n.131 e le relative spese di registrazione saranno a carico della parte che riterrà di provvedere alla registrazione medesima.

4. L'imposta di bollo è a carico del Concessionario.

5. In ottemperanza al Regolamento UE 2016/679 (GPDR) il Comune di Arezzo, in qualità di titolare, tratterà i dati personali conferiti con il presente contratto, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità connesse alla gestione del presente contratto. Gli interessati potranno esercitare i propri diritti (artt. 15 e ss. del RGPD) presentando istanza al Responsabile della protezione dei dati (RPD) presso il Comune di Arezzo - Piazza della Libertà n. 1, 52100, Arezzo; email dpo@comune.aretto.it; PEC rdp.comunearetto@postacert.toscana.it; Centralino +39 05753770.

Per il LODE ARETINO

il Comune di Arezzo nella persona del Dirigente del Servizio Patrimonio

Per Arezzo Casa S.p.A.

Il Presidente

Approvazione clausole ex art. 1341 e 1342 c.c.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, si approva espressamente dopo averne presa attenta visione, quanto contenuto nelle

seguenti clausole:

- art. 5 (divieto di cessione del contratto)

- art. 19 (divieto di cessione dell'azienda)

- art. 24 (recesso)

- art. 25 (revoca del servizio)

- art. 26 (controversie)

Il presente contratto si compone di n. 34 (trentaquattro) facciate dattiloscritte per intero, e n. 9 (nove) righe nella trentacinquesima pagina, senza le firme, fino a qui.

Per il LODE ARETINO

Il Comune di Arezzo nella persona del Dirigente del Servizio Patrimonio

Per Arezzo Casa S.p.A.

Il Presidente

Il presente atto redatto su supporto informatico non modificabile viene sottoscritto dalle parti mediante apposizione di valida firma digitale.

Documenti allegati come parte integrante:

Nome file	Oggetto	Impronta
delibera 4 - 05 indicatori qualità.pdf	Delibera L.O.D.E. 4 del 22.03.2005	7C0D675936CB13F2953B8FD48DF909BD2C02BA6E61C5B43BA611F8BF8C964995