

Allegato 2) - Schema di convenzione

Rep. n... del .../.../....

CONVENZIONE

L'anno ... il giorno ... del mese di ... in Comune di Pisa, presso la residenza municipale, in via ...

FRA

Il **Comune di Pisa**, con sede in Via degli Uffizi n. 1, 56125 Pisa – Codice fiscale e Partita IVA: 00341620508, nella persona del dr...., nato a ... il ..., in qualità di Dirigente della Direzione ..., tale nominato giusto atto del Sindaco del ..., di seguito per brevità anche “Comune”

E

L'Agenzia sociale per la casa (d'ora in vanto Agenzia) ..., senza finalità di lucro, che interviene al presente atto nella persona del Signor ..., nato a ... il ... – nella sua qualità di ...- domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa.

Detti comparenti, con il presente atto

E

A.P.E.S. S.c.p.A. che interviene a questo atto nella persona di, nato a, il, C.F., non in proprio ma nella sua esclusiva qualità didell'Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a. (A.P.E.S. S.c.p.a.);

PREMETTONO

A) L'oggetto sociale dell'Agenzia ..., tratto dall'art. ... dello Statuto societario, compatibile con quanto stabilito dall'art.2 del regolamento comunale in materia di agenzia casa, è il seguente:

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse

Le premesse debbono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Le Parti le ratificano ad ogni effetto di legge.

ART. 2 - Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto :

- I) l'affidamento all'Agenzia da parte del COMUNE DI PISA della gestione immobiliare, sociale, amministrativa della c.d. Agenzia Casa come disciplinata dal regolamento comunale apposito e fatti

salvi gli accordi e le puntualizzazioni che di volta in volta si renderanno necessarie riguardo a singoli cespiti immobiliari anche in merito alla durata dell'affidamento.

II) In particolare dovrà:

- a) reperire sul libero mercato alloggi nel territorio del comune di Pisa, di proprietà privata o pubblica, per la locazione in favore di soggetti in condizioni di disagio abitativo, non in grado di stipulare autonomamente un contratto di locazione a prezzi di mercato;
- b) effettuare l'istruttoria delle domande dei richiedenti, verificandone la completezza e la regolarità;
- c) verificare i presupposti di idoneità e delle condizioni degli alloggi da locare, in vista della stipula del relativo contratto;
- d) verificare la solvibilità dei conduttori sulla base dei redditi percepiti come specificato all'art.9;
- e) redigere i verbali di presa in consegna e di riconsegna degli alloggi;
- f) acquisire la documentazione dai locatori per l'acquisizione degli alloggi (conformità impianti, abitabilità, dati catastali, etc.);
- g) effettuare i sopralluoghi per la verifica delle condizioni degli alloggi durante la vigenza del contratto;
- h) calcolare i canoni di locazione secondo i parametri previsti dall'Accordo sui Patti Territoriali;
- i) predisporre gli schemi dei contratti di locazione;
- j) risolvere le varie problematiche che possono essere causate dai locatori (mancati o ritardati pagamenti, rispetto delle regole condominiali, contestazioni, etc.);
- k) inviare semestralmente all'Ufficio Casa del Comune il resoconto della gestione contabile dell'Agenzia Casa;
- l) gestire i rapporti e la corrispondenza con i locatori e con i sublocatari;
- m) costituire un fondo di garanzia a tutela dei proprietari degli immobili locati in Agenzia Casa per sopperire all'eventuale inadempimento del conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato e di messa in pristino e per la copertura della morosità incolpevole come definita dalla legge;
- n) registrare i contratti a propria cura e convocare il proprietario e il conduttore per il pagamento delle imposte di bollo e di registro.

ART. 3 - Individuazione del patrimonio immobiliare oggetto della convenzione

Il patrimonio immobiliare oggetto dell'attività disciplinata dalla presente convenzione (d'ora innanzi, per brevità, convenzionalmente definito "Patrimonio gestito") è costituito dagli immobili analiticamente individuati nell'elenco allegato alla presente convenzione (Allegato A) e di quelli altri che saranno individuati dall'Agenzia in applicazione della presente convenzione.

CAPO I

Art. 4 - Affidamento della gestione degli immobili di cui all'Allegato A – Parte 1

Il COMUNE DI PISA affida all'Agenzia ogni potere di uso degli immobili di cui all'Allegato A – Parte 1, nonché la gestione giuridico - amministrativa degli stessi, i rapporti con l'utenza e la supervisione della manutenzione ordinaria, nei limiti fissati dal regolamento e dalla presente convenzione.

ART. 5 – Obblighi del Comune e dell'Agenzia

Il Comune di Pisa, con la presente convenzione, si obbliga a:

- a) trasferire all'Agenzia un contributo di gestione annuale destinato, in modo vincolato, alla gestione dell'Agenzia Casa secondo quanto meglio specificato all'articolo che segue;
- b) corrispondere all'Agenzia il prezzo annuo di cui al successivo art. 7;
- c) individuare, tramite la competente Commissione E.R.P. comunale, i soggetti che si trovano in condizioni di emergenza abitativa aventi titolo all'intervento di emergenza in Agenzia Casa.

APES, attuale gestore dell'Agenzia Casa, provvederà al passaggio all'Agenzia degli attuali contratti di Agenzia Casa entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione;

Art. 6 – Contributo di gestione annuale

Il Comune trasferisce annualmente all'agenzia un contributo di gestione, destinato a sostenere finanziariamente l'Agenzia Casa, il cui importo è quantificato preventivamente, di anno in anno, dall'Amministrazione Comunale.

Il suddetto contributo di gestione annuale può essere impiegato dall'Agenzia esclusivamente per:

- a) garantire il pagamento del canone di locazione al locatore e per coprire il differenziale annuo, in termini di competenza, fra la spesa risultante dai contratti per le locazioni passive e l'entrata risultante dai contratti

per le sublocazioni attive, effettuate nell'ambito dell'Agenzia Casa;

- b) coprire la quota parte a carico dell'Agenzia delle imposte di bollo e di registro relative ai contratti di locazione e di sublocazione, effettivamente sostenute nell'anno;
- c) coprire le spese di manutenzione ordinaria e le spese condominiali degli alloggi presi in locazione limitatamente ai periodi nei quali gli stessi non sono sublocati;
- d) coprire le spese sostenute dall'Agenzia nel periodo di riferimento per tutti gli oneri connessi al reperimento degli immobili presi in locazione;
- e) costituire il Fondo di garanzia di cui al precedente art. 2, di importo non superiore al 20% del contributo di gestione annuale, fermo restando l'obbligo di rivalsa dell'Agenzia nei confronti del subconduttore.

Entro il 30 gennaio di ciascun anno l'Agenzia trasmette all'Ufficio Casa del Comune un rendiconto analitico dell'impiego del contributo di gestione per l'annualità chiusa all'ultimo 31 dicembre.

L'eventuale ammontare del contributo di gestione annuale non impiegato alla chiusura dell'esercizio a cui si riferisce è destinato alle stesse finalità nell'esercizio successivo, ivi incluso il Fondo di garanzia per l'importo non impiegato.

Alla chiusura dell'ultimo anno di durata contrattuale l'eventuale ammontare dei contributi di gestione annuali non impiegati, ivi incluso il Fondo di garanzia, è rimborsato al Comune contestualmente alla presentazione del rendiconto di detta ultima annualità.

Art. 7 – Corrispettivo

Per lo svolgimento del complesso delle attività previste dalla presente convenzione il Comune corrisponde all'Agenzia un corrispettivo fino a ... euro mensili onnicomprensivi per ogni appartamento gestito secondo l'offerta presentata dall'Agenzia. Il pagamento del corrispettivo avviene in via posticipata ed in unica soluzione entro 60 giorni dalla presentazione della relativa fattura ed in subordine all'esito favorevole delle verifiche sulla corretta esecuzione dell'attività e dei riscontri di legge da parte dell'Ufficio Casa del Comune.

Art. 8 - Durata

La presente convenzione ha durata di cinque anni a partire dalla data di stipula rinnovabile una sola volta qualora la gestione consegua una valutazione positiva da parte dell'ente e comunque a discrezione di quest'ultimo.

Al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle attività, le PARTI concordano che, fino all'assunzione dell'esercizio delle funzioni da parte del nuovo soggetto gestore, l'Agenzia sarà comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto della presente convenzione alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi *standards*.

ART. 9 – Criteri ed orientamenti per l'individuazione dei locatari

In linea con le finalità statutarie, l'Agenzia si impegna ad osservare i seguenti criteri orientativi per l'individuazione dei locatari:

- 1) stabilire, per i soggetti destinatari, una soglia di reddito al di sopra della quale non sarà possibile accedere ad un contratto di locazione relativo al Patrimonio gestito; fanno eccezione i soggetti caratterizzati da disagio abitativo causato dall'appartenenza a categorie sociali svantaggiate pur disponendo di redditi adeguati;
- 2) stabilire, altresì, per i soggetti destinatari, una soglia di reddito al di sotto della quale non sarà possibile accedere ad un contratto di locazione relativo al Patrimonio gestito, a meno di non godere di un sostegno economico, parziale o totale, regolarmente erogato da un idoneo soggetto giuridico garante;
- 3) mantenere una proporzionalità diretta tra ammontare del canone di locazione e reddito percepito dal nucleo conduttore dell'alloggio posto in locazione; a titolo orientativo si indica un rapporto di proporzionalità di 1 (uno) a 2 (due), ossia un canone di locazione approssimato alla metà del reddito lordo percepito dal nucleo conduttore;
- 4) mantenere una proporzionalità diretta tra composizione del nucleo familiare e dimensioni dell'alloggio in locazione;
- 5) riferirsi comunque agli accordi territoriali sui contratti di locazione ai sensi della Legge 9.12.1998, n. 431 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sarà consentito all'Agenzia, per specifiche eccezioni, di derogare, motivatamente e previo consenso del Comune di Pisa espresso dalla Commissione ERP e comunque compatibilmente alle previsioni di bilancio, ai suddetti criteri.

ART. 10 - Rapporti con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

Nell'esercizio delle funzioni di cui alla presente convenzione l'Agenzia si impegna, anche nei confronti del Comune di Pisa, ad operare nel costante rispetto delle norme statutarie dirette a garantire l'attuazione dell'esercizio dei diritti sindacali degli inquilini.

E' fatto obbligo all'Agenzia di:

- favorire l'esercizio dei diritti sindacali degli utenti del patrimonio abitativo gestito ed il loro ricorso alle forme di patronato e assistenza sociale liberamente scelte;
- applicare gli accordi e protocolli d'intesa eventualmente stipulati a livello nazionale e locale in materie di alloggio sociale con le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale e locale;
- adottare e rispettare specifici regolamenti attuativi dei predetti accordi e protocolli d'intesa.

ART. 11 – Sportello e rapporti con altri soggetti

L'Agenzia si impegna ad organizzare e gestire uno sportello orientativo che avrà le seguenti funzioni:

1. raccolta ed analisi della domanda di fabbisogno abitativo;
2. eventuale individuazione delle problematiche di tipo sociale per le quali fare intervenire i servizi sociali competenti;
3. accompagnamento sociale dell'utenza nell'inserimento abitativo autonomo ed in azioni di acquisto;
4. collegamento in rete con i punti informativi unitari presenti sul territorio;
5. rapporto con soggetti privati o istituzionali che rappresentino opportunità di servizi immobiliari o di incremento del Patrimonio gestito;
6. interlocuzione con l'utenza per quanto riguarda il bando affitti di cui alla L. 431/98 e la gestione delle procedure ERP di competenza comunale.

Lo sportello orientativo sarà attivo con apertura al pubblico e si attrezzerà per la distribuzione di materiale informativo.

Nell'eventualità in cui lo sportello orientativo trovasse collocazione negli uffici del comune di Pisa è consentito l'utilizzo dell'hardware e del software di proprietà dell'Amministrazione comunale nel rispetto e nei limiti posti da apposito atto autorizzativo.

L'Agenzia, inoltre, si impegna:

1. alla realizzazione di una rete territoriale operativa sulle iniziative di alloggio sociale basata su accordi e reciproci impegni, anche ed eventualmente attraverso specifici documenti (accordi territoriali, convenzioni, protocolli di intesa, etc..), finalizzata alla riduzione su scala territoriale dei livelli di fabbisogno abitativo della cittadinanza;
2. alla definizione su scala territoriale di accordi con altri soggetti gestori immobiliari relativamente alla gestione degli alloggi di competenza con finalità sociali.
3. alla promozione e gestione di occasioni di confronto politico e/o tecnico fra referenti pubblici e privati sulle strategie di intervento relative alle politiche abitative ed alle iniziative di alloggio sociale.

ART. 12 - Informativa al Comune di Pisa

L'Agenzia, quindi, si impegna:

1. a fornire al termine di ciascun esercizio al Comune di Pisa un resoconto dettagliato riferito al patrimonio gestito;
2. a comunicare al Comune di Pisa ogni accordo raggiunto con le altre istituzioni e con le Organizzazioni Sindacali dell'utenza inerente le problematiche connesse alle funzioni affidate.

ART. 13 - Rapporti di lavoro

L'Agenzia si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore ed agli accordi sindacali vigenti, a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

ART. 14 - Caratteristiche dell'attività

L'Agenzia nello svolgimento di tutte le attività oggetto della presente convenzione è obbligata al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia.

L'Agenzia si impegna a chiedere l'accreditamento da parte della Regione Toscana ai sensi dell'art.5 della legge regionale 13/2015 al momento in cui sarà dettata dalla Regione stessa la normativa di dettaglio.

Nel caso in cui ciò non avvenga entro un anno dal momento dell'approvazione della normativa regionale o nel caso in cui l'accreditamento venga negato si procederà a nuova selezione e la presente convenzione si intende risolta.

ART. 15 - Controllo sull'attività svolta

Il Comune di Pisa vigilerà sullo svolgimento dell'attività affidata e sul rispetto delle condizioni di cui alla presente convenzione. Il Comune di Pisa potrà chiedere chiarimenti su questioni tecniche ed organizzative attinenti all'attività affidata e segnalare eventuali disservizi o inadempimenti.

ART. 16 - Divieto di cessione dell'attività

In nessun caso l'Agenzia potrà cedere, affittare o comunque dare in godimento a terzi, a qualunque titolo, neppure parzialmente, l'attività di cui alla presente convenzione.

ART. 17 - Responsabilità dell'Agenzia

L'Agenzia è l'unica responsabile dell'esercizio delle funzioni affidate con la presente convenzione e di quanto ad esso attinente e connesso sotto il profilo giuridico, tecnico, economico e finanziario.

L'Agenzia si impegna a tenere indenne e sollevato il Comune di Pisa da ogni danno che possa derivare a terzi in dipendenza o conseguenza della esecuzione della presente convenzione, assumendosi ogni relativa responsabilità civile, penale e amministrativa.

A tal fine l'Agenzia dovrà costituire, tramite primaria compagnia, una polizza assicurativa a copertura dei danni che si verifichino in tutto il periodo di efficacia della presente convenzione. Tale polizza dovrà essere prodotta al Comune entro trenta giorni dalla stipula della presente convenzione. I contenuti della polizza assicurativa saranno comunque definiti d'intesa con il Comune di Pisa.

ART. 18 - Tutela

Il Comune di Pisa potrà contestare all'Agenzia la violazione degli obblighi di cui sopra, invitandola ad eliminare l'inadempimento in un congruo termine perentorio (comunque non inferiore a 10 giorni e non superiore a 60 giorni). Trascorso tale termine senza che l'Agenzia abbia provveduto ad eliminare

completamente la situazione di inadempimento, il Comune di Pisa potrà agire per il risarcimento dei danni con la risoluzione.

ART. 19 - Clausola risolutiva espressa e risoluzione

Costituiscono casi di risoluzione della presente convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.:

1. l'inosservanza del divieto di cessione degli obblighi assunti con la presente convenzione;
2. il mancato approntamento delle coperture assicurative.
3. l'insolvenza manifesta o, comunque, la sottoposizione dell'Agenzia a procedure concorsuali;
4. lo scioglimento, per qualsiasi causa, dell'Agenzia sociale.

ART. 20 – Cessazione dell'attività

Qualora si sia verificata un'ipotesi di risoluzione della presente convenzione ai sensi del precedente articolo cesserà lo svolgimento dell'attività attinente alla gestione amministrativa, alla manutenzione dell'Agenzia casa. Nessun indennizzo, compenso o altro corrispettivo sarà dovuto all'Agenzia. E' fatto salvo il risarcimento del danno subito dal Comune di Pisa secondo le norme del codice civile.

In tal caso l'Agenzia sarà tenuta a fornire al Comune di Pisa entro due mesi dalla cessazione dell'attività copia, anche su supporto informatico, delle banche dati dell'utenza e del Patrimonio gestito aggiornate alla data di revoca.

ART. 21 - Riconsegna del Patrimonio gestito

Al termine dell'affidamento delle funzioni oggetto della presente convenzione, l'Agenzia dovrà riconsegnare al Comune di Pisa, ovvero al soggetto da esso indicato, tutti i beni immobili oggetto di gestione, a meno di particolari accordi raggiunti tra le parti. Della riconsegna degli immobili dovrà essere sottoscritto dalle parti apposito verbale dal quale risulti lo stato manutentivo dell'immobile.

L'Agenzia acconsente che il Comune di Pisa possa subentrare a sua discrezione ed alle medesime condizioni nei rapporti contrattuali attivati dalla stessa in essere alla data di scadenza della presente convenzione. In tal caso l'Agenzia dovrà restituire al Comune la parte del canone di locazione, eventualmente già anticipatamente introitata, a far data dal subentro.

ART. 22- Controversie

Le PARTI si impegnano alla reciproca massima collaborazione promuovendo anche riunioni di lavoro congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.

In caso di controversie relative alla validità, interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, si procederà ad un esame mediante apposita riunione congiunta tra l'Agenzia e il Comune.

Ove permanga tale controversia e per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il Comune e l'Agenzia, il Foro competente è quello di Pisa.

ART. 23 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dalla presente convenzione dovranno essere inviate:

- a) quanto all'Agenzia all'indirizzo di: ...
- b) quanto al Comune in relazione a specifici adempimenti, competenze o obblighi informativi all'indirizzo di ...
- c) quanto all'APES ScpA all'indirizzo di ...

Art. 24 – Spese contrattuali

Tutte le spese del presente atto sono a carico dell'Agenzia.

Il presente atto di scrittura privata sarà oggetto a registrarsi in caso d'uso ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. 131/1986.

ART. 25 - Norme transitorie e finali

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si applicano le norme regolamentari in materia di agenzia casa e quindi quelle del codice civile e delle leggi vigenti in materia.

Agenzia Sociale

APES ScpA

Comune di Pisa

PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA CONVENZIONE (ART. 3)

Parte 1 - Patrimonio affidato a ai sensi del Capo I della Convenzione

<i>Località</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>n. alloggi</i>	<i>Titolo possesso</i>

Canoni di locazione

<i>Alloggi sociali posti in</i>				
<i>Tipologia alloggio</i>	<i>n. alloggi disponibili</i>	<i>Mq utili</i>	<i>Vani utili</i>	<i>Canone di locazione mensile</i>
A				
B				
C				
D				