

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI _____ E L'A.T.C. DEL PIEMONTE
SUD SEDE DI CUNEO PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DI
IMMOBILI DI EDILIZIA SOCIALE.**

* * * * *

Per la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, tra:

- *il Comune di _____ in questo atto rappresentato da _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di _____ domiciliato per la carica in _____*
- *e l'A.T.C. del Piemonte Sud, ai fini del presente atto rappresentata da _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso l'A.T.C. stesso.*

Premesso

- *che la presente convenzione viene stipulata ai sensi della Legge Regione Piemonte 17 febbraio 2010, n.3 ed in esecuzione della deliberazione n. ___ approvata in data _____ dal C. di A. dell'A.T.C. esecutiva e deliberazione del _____ Comunale assunta in data _____ n. ___ esecutiva;*
- *che tra il Comune di _____ e l'A.T.C. del Piemonte Sud, come sopra costituiti e rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue:*

ART. 1

Affidamento in gestione

- 1) Il Comune di _____ (in seguito denominato il Comune), nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni affida in gestione e amministrazione all'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud (in seguito denominata A.T.C.) e specificatamente alla sede operativa di Cuneo gli immobili comunali destinati ad edilizia sociale, quali risultano descritti nell'elenco allegato alla presente convenzione, come parte integrante della stessa.
- 2) Il Comune si riserva la facoltà di affidare successivamente all'A.T.C. stessa la gestione e l'amministrazione, alle medesime condizioni di cui alla presente convenzione, in quanto applicabili, altri immobili di sua proprietà.
- 3) La presa in carico degli immobili e la restituzione degli stessi, avverrà sulla base di puntuali verifiche tecniche, sullo stato di conservazione e sulle tecnologie, da riassumere nel verbale di consegna o restituzione sottoscritto congiuntamente dai tecnici responsabili del Comune e dell'A.T.C.. In caso di valutazioni discordanti sullo stato manutentivo degli stabili e sulla funzionalità e sicurezza degli impianti tecnologici, sarà richiesta perizia asseverata che verrà espletata da un tecnico nominato dal Comune d'intesa con l'A.T.C.. I costi di tale ultima perizia sarà a carico del Comune.
- 4) Qualora in sede di sopralluogo effettuato in contraddittorio tra tecnici designati dalle parti contraenti, si riscontrassero gravi carenze manutentive dell'immobile da affidare in gestione ed amministrazione, si provvederà a riassumere tali evidenze in uno specifico verbale atto a consentire la redazione del relativo preventivo di spesa. L'affidamento in gestione ed amministrazione all'A.T.C. resta di conseguenza sospeso fino a quando il Comune avrà deliberato sulle modalità di intervento e sul finanziamento della spesa.

- 5) Nel caso di immobili di nuova costruzione l'affidamento all'A.T.C. avverrà dopo l'ultimazione dei lavori, e dopo l'emissione del certificato di abitabilità. L'A.T.C. segnalerà, in attesa dell'approvazione del collaudo definitivo, eventuali vizi e/o inconvenienti di particolare rilevanza, che il Comune provvederà a rimuovere.
- 6) Il Comune si riserva la facoltà di incaricare l'A.T.C. a provvedere all'alienazione di immobili comunali ed i relativi proventi saranno contabilizzati secondo la normativa vigente, pur restando nella disponibilità del Comune proprietario, e saranno a destinazione vincolata in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
Per le incombenze di cui al presente comma sono a carico del comune le eventuali spese d'incarico.
- 7) Per esecuzione della presente convenzione, l'A.T.C. dovrà adempiere a tutte le obbligazioni che, per legge, fanno carico al mandatario ai sensi degli art. 1710 e ss. cod. civ..

ART. 2

Assegnazione e contratti di locazione

- 1) Il Comune dovrà dichiarare che gli occupanti gli alloggi ne abbiano pieno titolo o le eventuali situazioni di decadenza dall'assegnazione.
- 2) Il Comune assegnerà gli alloggi ai sensi della L.R. *17 febbraio 2010, n.3* e l'A.T.C. stipulerà le relative convenzioni di assegnazione con gli assegnatari e rinnoverà quelle in corso, assoggettando i conduttori alla osservanza dei patti e delle condizioni contrattuali previsti dalle norme vigenti in materia, adottando altresì, per motivi di uniformità di trattamento, gli stessi criteri in vigore per l'inquinato dell'A.T.C..
- 3) L'A.T.C. è autorizzato a disporre cambi di alloggio, volture, concessioni di ospitalità od ampliamenti stabili del nucleo familiare nell'osservanza delle normative vigenti in materia.
- 4) Il mandato di cui all'art. 1 è conferito sia per i locali ad uso abitativo, sia per quelli adibiti ad uso diverso dall'abitazione; per questi ultimi si applicano i canoni di mercato.
- 5) L'A.T.C. prende in gestione gli alloggi dalla data concordata nella presente convenzione e non si riterrà responsabile di situazioni di debito e/o credito pregresse.

ART. 3

Canoni di locazione e corrispettivi

- 1) Il canone di locazione in godimento degli alloggi sarà determinato e applicato secondo le norme di legge vigenti in materia di edilizia sociale ed il medesimo verrà incassato completamente dall'AT.C..
- 2) Quale corrispettivo di gestione e amministrazione l'A.T.C. fatturerà al Comune, previa rendicontazione, le spese di amministrazione e di manutenzione degli alloggi in gestione riferiti alla presente convenzione, che vengono quantificate, sino all'emanazione dei decreti attuativi della legge regionale 17 febbraio 2010, n.3, sulla base della preesistente disciplina dettata dal C.i.p.e. e fondata sul criterio cd. di ripartizione mutualistica basata sul costo del vano\mese. L'IVA su tali spese resta a carico del Comune.

- 3) Per le unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa, l'A.T.C. applicherà i canoni di locazione nelle misure e con i criteri previsti per le proprie unità immobiliari adibite ad usi diversi. I nuovi canoni saranno applicabili dal momento di entrata in vigore della presente convenzione.
- 4) Per la gestione dei servizi condominiali sarà adottato il "Regolamento di riparto delle spese" in uso presso l'A.T.C.
- 5) Il Comune autorizza l'A.T.C. a favorire e promuovere l'autogestione da parte degli assegnatari di alloggi di proprietà comunale ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2010, n.3 e secondo le modalità di attuazione emanate dagli organi regionali.
- 6) L'A.T.C. è delegata a stipulare apposite convenzioni per la costituzione delle gestioni autonome fornendo ad esse la necessaria assistenza tecnico-amministrativa e legale in conformità alle istruzioni regionali e a nominare eventuali amministratori. A far data dalla presente convenzione le eventuali anticipazioni per servizi dovranno essere richieste dal comitato di gestione all'A.T.C..

ART. 4

Azioni legali e provvedimenti estintivi

- 1) L'A.T.C. è delegata dal Comune a promuovere le azioni legali volte alla tutela possessoria e petitoria del patrimonio comunale affidato in gestione, nonché quelle dirette alla risoluzione del contratto in caso di gravi inadempienze da parte degli inquilini.
- 2) La trattazione delle vertenze, tanto attive che passive, 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.
- 3) L'A.T.C. segnalerà tempestivamente al Comune, con dettagliato rapporto informativo, i casi di occupazione senza titolo degli alloggi e dei locali adibiti ad usi diversi, nonché ogni altro fatto o circostanza che possa dar luogo a provvedimenti di annullamento o di decadenza dell'assegnazione verificatasi successivamente alla consegna.
- 4) Le spese di giudizio, ove non ripetibili dall'assegnatario, saranno a carico dell' A.T.C..

ART. 5

Morosità

- 1) L'A.T.C. è tenuto ad esigere dagli assegnatari i corrispettivi dovuti per canoni e spese accessorie.
- 2) In caso di accertata morosità superiore a 3 mesi, l'A.T.C. dovrà tempestivamente promuovere le azioni atte al recupero dei crediti scaduti nei confronti dell'affittuario moroso.

ART. 6

Manutenzione ordinaria ed interventi urgenti

- 1) L'A.T.C. è delegata ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 2) Per l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, compresi gli oneri del personale addetto alla manutenzione l'A.T.C. utilizzerà le risorse derivanti dai canoni nei limiti del valore di questi ultimi, decurtati dei costi di amministrazione e degli accantonamenti del fondo E.r.p.s..

- 3) Nel caso in cui tale disponibilità risultasse insufficiente il Comune si impegna ad integrare, con fondi del proprio bilancio, le somme occorrenti alla completa esecuzione degli interventi manutentivi.
- 4) Alla manutenzione ordinaria a carico degli inquilini, ai sensi dello specifico regolamento adottato dall'A.T.C., provvede direttamente l'assegnatario. Qualora l'interessato non vi provveda, e questo fatto minacci di arrecare danni alle parti comuni dell'edificio o ad altre unità immobiliari, l'A.T.C. interverrà d'ufficio, addebitando le relative spese all'assegnatario inadempiente.
- 5) L'A.T.C. provvederà all'assicurazione degli stabili, degli alloggi e degli impianti contro incendio e responsabilità civile verso terzi, con le stesse modalità e alle stesse condizioni fissate per gli alloggi di Edilizia Sociale di proprietà dell'A.T.C. stessa. Il Comune assume a proprio carico l'eventuale polizza in essere alla data di stipula della presente e provvede alla relativa disdetta.

ART. 7 **Alloggi sfitti**

- 1) Accertata la riassegnabilità di un alloggio sfitto, l'A.T.C. ne dà comunicazione entro 10 giorni al Comune. Detti alloggi saranno assegnati dal Comune stesso entro i novanta giorni successivi o come diversamente disposto dalla legge regionale.
- 2) Qualora i tempi di assegnazione da parte del Comune eccedano detto termine, l'A.T.C. si riserva di richiedere il rimborso degli oneri sostenuti relativamente ai servizi nel frattempo erogati, nonché dei mancati introiti riferiti ai canoni, commisurando i medesimi al canone base di cui all'art. 19 della legge regionale 17 febbraio 2010, n.3

ART. 8 **Rendicontazione e contabilizzazione**

- 1) Limitatamente ai fabbricati costruiti o recuperati con il concorso o con il contributo dello Stato, della Regione o di altri enti pubblici, l'A.T.C. si impegna ad effettuare le dovute rendicontazioni e le contabilizzazioni afferenti l'utilizzo del gettito derivante dai canoni, secondo la normativa vigente in materia.

ART. 9 **Manutenzione straordinaria**

- 1) I lavori di manutenzione straordinaria saranno attuati sulla base dei programmi pluriennali predisposti ed eseguiti a cura dell' A.T.C..
- 2) A tale scopo il Comune e l'A.T.C. concorderanno quali strumenti finanziari attivare per garantire il finanziamento dei lavori, per i quali l'A.T.C. farà da stazione appaltante secondo la normativa in materia di lavori pubblici, salvo diversa richiesta di quest'ultima.
- 3) Il Comune si impegna a fare fronte, con fondi propri, ai lavori di manutenzione straordinaria eccedenti gli importi dei finanziamenti di cui al comma precedente.

ART. 10 **Durata della convenzione**

- 1) La presente convenzione ha la durata di anni 10 a decorrere dalla data di stipula. Alla scadenza potrà essere rinnovata previo consenso espresso delle parti interessate.
- 2) Le parti contraenti si danno atto che la presente convenzione potrà essere risolta anticipatamente da entrambe le parti previo congruo avviso da notificarsi alla controparte.
- 3) Il grave inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione comporterà la risoluzione di diritto della stessa ai sensi dell'art. 1456 del c.c.

ART. 11
Trattamento fiscale

- 1) Eventuali tasse ed imposte relative alla presente Convenzione sono a carico del Comune, che si avvarrà delle agevolazioni fiscali in materia.
- 2) Ai fini fiscali si dichiara che le prestazioni di cui al presente contratto, pur rientrando nel campo applicazione I.V.A., ne sono esenti ai sensi dell'art. 10 comma 20 del D.P.R. n. 633 del 26/10/1972; pertanto il presente atto sarà registrato in caso d'uso con tassa fissa ai sensi dell'art. 11, Tariffa parte 1° e art. 40 del D.P.R. N. 131/86.

ART. 12
Norme transitorie

- 1) Per quanto non previsto dalla presente convenzione si richiamano le disposizioni di legge vigenti in materia di edilizia sociale e le norme del codice civile.

_____, _____
località *data*

IL PRESIDENTE A.T.C. del Piemonte Sud

IL SINDACO

Allegato: elenco dei fabbricati affidati in gestione, completo dei dati catastali delle singole unità immobiliari