

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

Provincia di Pistoia

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

(Deliberazione n. 55 del 21.06.2013)

**OGGETTO: Approvazione schema contratto di servizio per la gestione patrimonio E.R.P. da parte di Spes SCRL (Società Pistoiese di Edilizia Sociale)**

L'anno DUEMILATREDICI e questo giorno VENTUNO del mese di GIUGNO alle ore 8:40 nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nei modi di legge, per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sindaco, Pier Luigi Galligani

Presenti: n. 5

Assenti: n.

NOMINATIVO	Pres.	Ass.
Pier Luigi Galligani - Sindaco	X	
Maria Grazia Baldi - Assessore	X	
Daniele Bugiani - Assessore	X	
Elisa Buonanno - Assessore	X	
Nicola Tesi - Assessore	X	
TOTALE	5	0

Partecipa il Segretario Comunale, Fernando Francione incaricato della redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatato, il numero legale degli intervenuti ai fini della legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e passa alla discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente  
(f.to Pier Luigi Galligani)

Foglio n. 1

Il Segretario Comunale  
(f.to Fernando Francione)

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

## Provincia di Pistoia

---

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta n. 15 del 6.05.2013 redatta dal Responsabile del Settore 3B- Servizi Tecnici (Allegato "A");

#### PREMESSO CHE:

- La L.R. 77/1998 e successive modificazione ed integrazioni ha riordinato le funzioni di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.);
- Con Deliberazione del CRT del 28.12.1999 n. 397 l'ambito provinciale di Pistoia è stato individuato quale "livello ottimale di esercizio" (L.O.D.E.) delle funzioni in materia di ERP, conferite ai Comuni con la citata legge regionale;
- Con Deliberazione di C.C. n° 65 del 11.9.2003 è stato approvato lo schema di convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. della provincia di Pistoia;
- A seguito dell'approvazione da parte dei singoli Consigli Comunali dello schema di Convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. pistoiese (Livello Ottimale di Esercizio), in data 18/12/2003 la Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. pistoiese ha deliberato di individuare in una società di capitali ad intero capitale pubblico, la forma giuridica del nuovo soggetto gestore;
- Con la Deliberazione di cui al precedente alinea, i Comuni associati nel L.O.D.E. pistoiese hanno voluto costituire un soggetto gestore unico attraverso il quale gestire il patrimonio E.R.P.;
- Con Deliberazione di C.C. n° 28 del 31.03.2004, questo Ente ha approvato l'atto costitutivo, lo statuto ed ogni altro documento necessario alla costituzione del nuovo soggetto gestore, denominato "S.P.E.S. spa";
- La società, denominata "Società Pistoiese Edilizia Sociale s.p.a." o più semplicemente "S.P.E.S. spa" è stata costituita dai Comuni associati con rogito del Notaio Giulio Chiostrini in data 24.05.2004, rep. 24.055, operativa dal 01.01.2005;
- In attuazione di quanto stabilito dall'art.3 della L.R. 96/1996, il patrimonio immobiliare destinato ad ERP, già di proprietà delle ex-ATER, è stato trasferito in proprietà ai Comuni ove lo stesso risulta ubicato;
- Con Deliberazione di C.C. n. 53 del 9 settembre 2005 sono stati approvati i Patti parasociali, affidato il servizio alla SPES spa ed approvato lo schema di Contratto di Servizio;
- La Quinta Sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 6529/2010, ha ricordato in conformità ai propri precedenti, che compete all'ente locale qualificare un servizio di cui è titolare come a rilevanza economica;
- Nella gestione del patrimonio E.R.P., seguendo un criterio relativistico, a prescindere dalla mera analisi di effettivo sviluppo del servizio, indipendentemente dal modello organizzativo e dalla capacità di generare utili, possono essere riscontrati elementi utili tali a qualificarlo come servizio privo di rilevanza economica: costi sostenuti del servizio anche al di sotto dei valori di mercato e copertura dei costi sociali per le fasce deboli di utenza, nonché l'inadeguatezza del mercato a fornire soluzioni economicamente più vantaggiose;

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

## Provincia di Pistoia

- La gestione del patrimonio E.R.P. viene collocata in ambito europeo tra i servizi di interesse generale non a rilevanza economica (cd s.i.e.g non a rilevanza economica);
- Il rapporto giuridico tra i Comuni e il soggetto gestore si inquadra pertanto quale concessione di servizio pubblico non a rilevanza economica;
- Con Deliberazione di C.C. n.18 del 11/6/2008, esecutiva, è stato rinnovato l'affidamento a Spes spa ed approvato un nuovo schema del Contratto di Servizio per gli anni 2008-2012, frutto di una revisione periodica dell'organizzazione del servizio;
- Lo schema di Contratto di Servizio di cui al precedente alinea non contiene più, a differenza del precedente, la disciplina della gestione degli immobili adibiti ad emergenza abitativa in quanto rinviata alla previsione dei singoli regolamenti comunali.

### CONSIDERATO CHE:

- Il contratto di Servizio con SPES spa, sottoscritto in data 20.03.2009 e rogato dal Notaio Bafunno, registrato a Pistoia il 27.03.2009 al n°2186/T, risulta scaduto in data 31.12.2012;
- Il contratto di Servizio anzidetto, oltre ad essere carente di una disciplina omogenea degli alloggi destinati ad emergenza abitativa, necessita di una revisione per quanto concerne in particolare: l'adeguamento a normative emanate successivamente alla sua sottoscrizione; i rapporti economico-finanziari tra i comuni concedenti ed il gestore concessionario e quelle che hanno determinato nel tempo interpretazioni discordanti nell'applicazione del contratto stesso da parte del gestore e dei Comuni;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 16 marzo 2012, il Comune di Ponte Buggianese, alla luce dell'evoluzione normativa in materia di servizi pubblici e di "in house providing" ha approvato un nuovo statuto di Spes spa e la contestuale trasformazione della stessa in società consortile a responsabilità limitata;
- In data 04.12.2012, con verbale di assemblea straordinaria di società per azioni rep. 32.963 raccolta 13.912, ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri, registrato in data 28.12.2012 al n.2461 serie 1T, la S.P.E.S. si è trasformata da società per azioni, in società consortile a responsabilità limitata (s.c.r.l.), approvando contestualmente il nuovo statuto;
- Lo statuto vigente inquadra Spes scrl tra le società aventi scopo mutualistico con oggetto esclusivo la gestione del patrimonio E.R.P., emergenza abitativa compresa, nonché come società "in house" dei comuni soci consorziati;
- Al fine di ottemperare alle condizioni necessarie a configurare l'in-house providing secondo il tradizionale insegnamento della sentenza del 18.11.1999 della Corte di Giustizia Europea cd. Sentenza Teckal, secondo anche quanto argomentato nella sentenza del Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria, sentenza n. 1 del 3 marzo 2008, lo statuto vigente di Spes scrl prevede: un capitale interamente pubblico; il realizzo della parte più importante della propria attività con l'ente locale committente che lo controlla e l'esercizio da parte dell'ente committente, sul soggetto affidatario, di un "controllo analogo" a quello che esercita sui propri servizi;
- Il L.O.D.E., durante la seduta del 19.12.2012, ha approvato lo schema di nuovo Contratto di Servizio già revisionato negli aspetti anzidetti, con ulteriori modifiche circa l'adeguamento alla nuova forma societaria del Soggetto Gestore, rinviando la disciplina delle situazioni pregresse - già normata dall'art. 23 del contratto vigente - ad un atto di indirizzo del L.O.D.E., nel rispetto di quanto deciso nella seduta del 19.12.2012.

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

## Provincia di Pistoia

PRESO ATTO CHE:

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, il quale testualmente prevede *a decorrere dal 2013, l'applicazione di procedura di affidamento dei servizi a evidenza pubblica da parte di regioni, province e comuni o degli enti di governo locali dell'ambito o del bacino costituisce elemento di valutazione della virtuosità degli stessi ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del Decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111. A tal fine, la Presidenza del Consiglio dei ministri, nell'ambito dei compiti di tutela e promozione della concorrenza nelle regioni e negli enti locali, comunica, entro il termine perentorio del 31 gennaio di ciascun anno, al Ministero dell'economia e delle finanze gli enti che hanno provveduto all'applicazione delle procedure previste dal presente articolo. In caso di mancata comunicazione entro il termine di cui al periodo precedente, si prescinde dal predetto elemento di valutazione della virtuosità;*
- Ai sensi del comma 4 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, *fatti salvi i finanziamenti ai progetti relativi ai servizi pubblici locali di rilevanza economica cofinanziati con fondi europei, i finanziamenti a qualsiasi titolo concessi a valere su risorse pubbliche statali ai sensi dell'articolo 119, quinto comma, della Costituzione sono prioritariamente attribuiti agli enti di governo degli ambiti o dei bacini territoriali ottimali ovvero ai relativi gestori del servizio selezionati tramite procedura ad evidenza pubblica o di cui comunque l'Autorità di regolazione competente abbia verificato l'efficienza gestionale e la qualità del servizio reso sulla base dei parametri stabiliti dall'Autorità stessa;*
- Ai sensi del comma 5 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, *le società affidatarie in house sono assoggettate al patto di stabilità interno secondo le modalità definite dal decreto ministeriale previsto dall'articolo 18, comma 2 - bis, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. L'ente locale o l'ente di governo locale dell'ambito o del bacino vigila sull'osservanza da parte delle società di cui al periodo precedente dei vincoli derivanti dal patto di stabilità interno;*
- Ai sensi del comma 6 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, *le società affidatarie in house sono tenute all'acquisto di beni e servizi secondo le disposizioni di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni. Le medesime società adottano, con propri provvedimenti, criteri e modalità per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'articolo 35 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, nonché delle disposizioni che stabiliscono a carico degli enti locali divieti o limitazioni alle assunzioni di personale, contenimento degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva o indennitarie e per le consulenze anche degli amministratori;*

RITENUTO di procedere all'affidamento del servizio di gestione degli immobili E.R.P., Emergenza abitativa compresa, ed all'approvazione dello schema di Contratto di Servizio di

Il Presidente  
(f.to Pier Luigi Galligani)

Foglio n. 4

Il Segretario Comunale  
(f.to Fernando Francione)

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

## Provincia di Pistoia

cui all'Allegato A alla presente deliberazione, così come aggiornato ed approvato dal L.O.D.E;

VISTO il parere del Collegio dei Revisori dei Conti rilasciato ai sensi, c. 1 lett. b) punto 3) dell'art. 239 del D.Lgs 18/08/2000 n°267;

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18/08/2000 n°267;

ATTESO che il Responsabile del Settore Gestione Risorse ha rilevato che l'atto in questione non necessita di parere di regolarità contabile (All.C);

VISTO l'art. 48 Dlgs n°267/2000;

VISTO l'art. 67 del vigente Statuto comunale;

VISTO il Decreto del Sindaco 19/2012 del 29/12/2012, relativo all'incarico di direzione del Sottosettore 3/B – Settore Servizi Tecnici;

RITENUTO di dover provvedere in ordine a tutto quanto sopra;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità;

CON votazione unanime e palese

### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa

**1) di approvare** lo schema di contratto di servizio di cui all'oggetto ed allegato alla presente Deliberazione, quale parte integrante della stessa, corredato dai seguenti documenti: a) elenco del patrimonio suddiviso tra quello subordinato alla L.R. 96/1996 e quello destinato alle assegnazioni ad uso temporaneo/emergenza abitativa; b) indicatori del livello di qualità del servizio gestionale; c) definizione degli interventi di manutenzione ordinaria;

**2) di individuare** il Responsabile del procedimento nel Geom. Franco Sarti, Responsabile del Settore Servizi Tecnici 3/B proponente.

**3) di autorizzare** il Responsabile del Settore Servizi Tecnici 3/B proponente alla sottoscrizione del Contratto di Servizio di cui alla presente Deliberazione.

---

Il Presidente propone quindi di dichiarare il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma, art. 134, del Decreto Legislativo n.267 del 18 agosto 2000.

La Giunta Comunale, con voti unanimi (e dunque con voto espresso dalla maggioranza dei suoi componenti), approva l'immediata eseguibilità del presente atto.

---

Il Presidente  
(f.to Pier Luigi Galligani)

Foglio n. 5

Il Segretario Comunale  
(f.to Fernando Francione)



COMUNE DI PONTE BUGGIANESE  
PROVINCIA DI PISTOIA

ALLEGATO " A " ALLA DELIBERAZIONE DIGC N° 55 DEL 21.06.2013

**Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE PATRIMONIO E.R.P. DA PARTE DI SPES SCRL (SOCIETA' PISTOIESE DI EDILIZIA SOCIALE)**

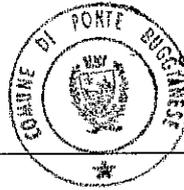
**SETTORE SERVIZI TECNICI 3/B**

**Proposta di delibera n. 15 del 6 maggio 2013**

**Al Signor Sindaco  
Sede**

Sottopongo alla S.V. quanto segue per i provvedimenti di competenza dell'Amministrazione.

Ponte Buggianese, 6 maggio 2013



**IL RESPONSABILE**  
Settore Servizi Tecnici 3/B  
(Geom. Franco Sarti)

**PREMESSO CHE:**

- La L.R. 77/1998 e successive modificazione ed integrazioni ha riordinato le funzioni di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.);
- Con Deliberazione del CRT del 28.12.1999 n. 397 l'ambito provinciale di Pistoia è stato individuato quale "livello ottimale di esercizio" (L.O.D.E.) delle funzioni in materia di ERP, conferite ai Comuni con la citata legge regionale;
- Con Deliberazione di C.C. n° 65 del 11.9.2003 è stato approvato lo schema di convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. della provincia di Pistoia;
- A seguito dell'approvazione da parte dei singoli Consigli Comunali dello schema di Convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. pistoiese (Livello Ottimale di Esercizio), in data 18/12/2003 la Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. pistoiese ha deliberato di individuare in una società di capitali ad intero capitale pubblico, la forma giuridica del nuovo soggetto gestore;
- Con la Deliberazione di cui al precedente alinea, i Comuni associati nel L.O.D.E. pistoiese hanno voluto costituire un soggetto gestore unico attraverso il quale gestire il patrimonio E.R.P.;
- Con Deliberazione di C.C. n° 28 del 31.03.2004, questo Ente ha approvato l'atto costitutivo, lo statuto ed ogni altro documento necessario alla costituzione del nuovo soggetto gestore, denominato "S.P.E.S. spa";
- La società, denominata "Società Pistoiese Edilizia Sociale s.p.a." o più semplicemente "S.P.E.S. spa" è stata costituita dai Comuni associati con rogito del Notaio Giulio Chiostrini in data 24.05.2004, rep. 24.055, operativa dal 01.01.2005;
- In attuazione di quanto stabilito dall'art.3 della L.R. 96/1996, il patrimonio immobiliare destinato ad ERP, già di proprietà delle ex-ATER, è stato trasferito in proprietà ai Comuni ove lo stesso risulta ubicato;
- Con Deliberazione di C.C. n. 53 del 9 settembre 2005 sono stati approvati i Patti parasociali, affidato il servizio alla SPES spa ed approvato lo schema di Contratto di Servizio;

- La Quinta Sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 6529/2010, ha ricordato in conformità ai propri precedenti, che compete all'ente locale qualificare un servizio di cui è titolare come a rilevanza economica;
- Nella gestione del patrimonio E.R.P., seguendo un criterio relativistico, a prescindere dalla mera analisi di effettivo sviluppo del servizio, indipendentemente dal modello organizzativo e dalla capacità di generare utili, possono essere riscontrati elementi utili tali a qualificarlo come servizio privo di rilevanza economica: costi sostenuti del servizio anche al di sotto dei valori di mercato e copertura dei costi sociali per le fasce deboli di utenza, nonché l'inadeguatezza del mercato a fornire soluzioni economicamente più vantaggiose;
- La gestione del patrimonio E.R.P. viene collocata in ambito europeo tra i servizi di interesse generale non a rilevanza economica (cd s.i.e.g non a rilevanza economica);
- Il rapporto giuridico tra i Comuni e il soggetto gestore si inquadra pertanto quale concessione di servizio pubblico non a rilevanza economica;
- Con Deliberazione di C.C. n.18 del 11/6/2008, esecutiva, è stato rinnovato l'affidamento a Spes spa ed approvato un nuovo schema del Contratto di Servizio per gli anni 2008-2012, frutto di una revisione periodica dell'organizzazione del servizio;
- Lo schema di Contratto di Servizio di cui al precedente alinea non contiene più, a differenza del precedente, la disciplina della gestione degli immobili adibiti ad emergenza abitativa in quanto rinviata alla previsione dei singoli regolamenti comunali.

**Considerato che:**

- Il contratto di Servizio con SPES spa, sottoscritto in data 20.03.2009 e rogato dal Notaio Bafunno, registrato a Pistoia il 27.03.2009 al n°2186/T, risulta scaduto in data 31.12.2012;
- Il contratto di Servizio anzidetto, oltre ad essere carente di una disciplina omogenea degli alloggi destinati ad emergenza abitativa, necessita di una revisione per quanto concerne in particolare: l'adeguamento a normative emanate successivamente alla sua sottoscrizione; i rapporti economico-finanziari tra i comuni concedenti ed il gestore concessionario e quelle che hanno determinato nel tempo interpretazioni discordanti nell'applicazione del contratto stesso da parte del gestore e dei Comuni;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 16 marzo 2012, il Comune di Ponte Buggianese, alla luce dell'evoluzione normativa in materia di servizi pubblici e di "in house providing" ha approvato un nuovo statuto di Spes spa e la contestuale trasformazione della stessa in società consortile a responsabilità limitata;
- In data 04.12.2012, con verbale di assemblea straordinaria di società per azioni rep. 32.963 raccolta 13.912, ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri, registrato in data 28.12.2012 al n.2461 serie 1T, la S.P.E.S. si è trasformata da società per azioni, in società consortile a responsabilità limitata (s.c.r.l.), approvando contestualmente il nuovo statuto;
- Lo statuto vigente inquadra Spes srl tra le società aventi scopo mutualistico con oggetto esclusivo la gestione del patrimonio E.R.P., emergenza abitativa compresa, nonché come società "in house" dei comuni soci consorziati;
- Al fine di ottemperare alle condizioni necessarie a configurare l'in-house providing secondo il tradizionale insegnamento della sentenza del 18.11.1999 della Corte di Giustizia Europea cd. Sentenza Teckal, secondo anche quanto argomentato nella sentenza del Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria, sentenza n. 1 del 3 marzo 2008, lo statuto vigente di Spes srl prevede: un capitale interamente pubblico; il realizzo della parte più importante della propria attività con l'ente locale committente che lo controlla e l'esercizio da parte dell'ente committente, sul soggetto affidatario, di un "controllo analogo" a quello che esercita sui propri servizi;
- Il L.O.D.E., durante la seduta del 19.12.2012, ha approvato lo schema di nuovo Contratto di Servizio già revisionato negli aspetti anzidetti, con ulteriori modifiche circa l'adeguamento alla nuova forma societaria del Soggetto Gestore, rinviando la disciplina delle situazioni pregresse - già normata dall'art. 23 del contratto vigente - ad un atto di indirizzo del L.O.D.E., nel rispetto di quanto deciso nella seduta del 19.12.2012.

**Preso atto che**

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, il quale testualmente prevede *a decorrere dal 2013, l'applicazione di procedura di affidamento dei servizi a evidenza pubblica da parte di regioni, province e comuni o degli enti di governo locali dell'ambito o del bacino costituisce elemento di valutazione della virtuosità degli stessi ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del Decreto-legge 6 luglio*

2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111. A tal fine, la Presidenza del Consiglio dei ministri, nell'ambito dei compiti di tutela e promozione della concorrenza nelle regioni e negli enti locali, comunica, entro il termine perentorio del 31 gennaio di ciascun anno, al Ministero dell'economia e delle finanze gli enti che hanno provveduto all'applicazione delle procedure previste dal presente articolo. In caso di mancata comunicazione entro il termine di cui al periodo precedente, si prescinde dal predetto elemento di valutazione della virtuosità;

- Ai sensi del comma 4 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, fatti salvi i finanziamenti ai progetti relativi ai servizi pubblici locali di rilevanza economica cofinanziati con fondi europei, i finanziamenti a qualsiasi titolo concessi a valere su risorse pubbliche statali ai sensi dell'articolo 119, quinto comma, della Costituzione sono prioritariamente attribuiti agli enti di governo degli ambiti o dei bacini territoriali ottimali ovvero ai relativi gestori del servizio selezionati tramite procedura ad evidenza pubblica o di cui comunque l'Autorità di regolazione competente abbia verificato l'efficienza gestionale e la qualità del servizio reso sulla base dei parametri stabiliti dall'Autorità stessa;
- Ai sensi del comma 5 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, le società affidatarie in house sono assoggettate al patto di stabilità interno secondo le modalità definite dal decreto ministeriale previsto dall'articolo 18, comma 2 - bis, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. L'ente locale o l'ente di governo locale dell'ambito o del bacino vigila sull'osservanza da parte delle società di cui al periodo precedente dei vincoli derivanti dal patto di stabilità interno;
- Ai sensi del comma 6 dell'art. 3-bis del Dl 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 L. 14.09.2011, n. 148, le società affidatarie in house sono tenute all'acquisto di beni e servizi secondo le disposizioni di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni. Le medesime società adottano, con propri provvedimenti, criteri e modalità per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'articolo 35 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, nonché delle disposizioni che stabiliscono a carico degli enti locali divieti o limitazioni alle assunzioni di personale, contenimento degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva o indennitarie e per le consulenze anche degli amministratori;

**Ritenuto** di procedere all'affidamento del servizio di gestione degli immobili E.R.P., Emergenza abitativa compresa, ed all'approvazione dello schema di Contratto di Servizio di cui all'Allegato A alla presente deliberazione, così come aggiornato ed approvato dal L.O.D.E;

**Visto** il parere del Collegio dei Revisori dei Conti rilasciato ai sensi, c. 1 lett. b) punto 3) dell'art. 239 del D.Lgs 18/08/2000 n°267;

**Visto** il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18/08/2000 n°267;

**Visto** il parere di regolarità contabile rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n°267;

**Visto** l'art. 48 Dlgs n°267/2000;

**Visto** l'art. 67 del vigente Statuto comunale;

**Visto** il Decreto del Sindaco 19/2012 del 29/12/2012, relativo all'incarico di direzione del Sottosettore 3/B – Settore Servizi Tecnici;

**Ritenuto** di dover provvedere in ordine a tutto quanto sopra;

#### **PROPONE**

**1) di approvare** lo schema di contratto di servizio di cui all'oggetto ed allegato alla presente Deliberazione, quale parte integrante della stessa, corredato dai seguenti documenti: a) elenco del patrimonio suddiviso tra quello subordinato alla L.R. 96/1996 e quello destinato alle assegnazioni ad uso temporaneo/emergenza abitativa; b) indicatori del livello di qualità del servizio gestionale; c) definizione degli interventi di manutenzione ordinaria;

2) di **individuare** il Responsabile del procedimento nel Geom. Franco Sarti, Responsabile del Settore Servizi Tecnici 3/B proponente.

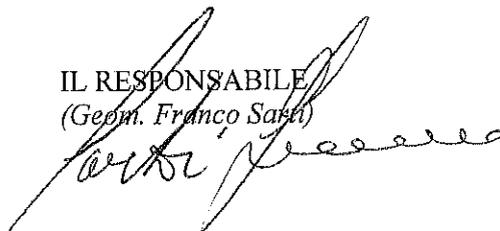
3) di **autorizzare** il Responsabile del Settore Servizi Tecnici 3/B proponente alla sottoscrizione del Contratto di Servizio di cui alla presente Deliberazione;

4) di **dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile.

*Contestualmente si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art 147-bis del D.Lgs. 267/2000.*

IL RESPONSABILE

(Geom. Franco Sarti)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sarti', written over the printed name of the responsible party.

**Premesso che:**

- con L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77 (di seguito Legge Regionale) sono state riordinate le funzioni di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), prevedendo:
  - l'attribuzione ai Comuni del patrimonio immobiliare di proprietà delle A.T.E.R.;
  - l'esercizio in forma associata delle funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ed 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 CRT 28 dicembre 1999 n. 397 l'ambito provinciale di Pistoia 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;
- il L.O.D.E. di Pistoia è stato costituito il 17 aprile 2003 dalla Conferenza dei sindaci, avente efficacia immediata ed iniziando, da quella data, tutte le attività conseguenti alla Legge Regionale e successive norme di attuazione;
- il L.O.D.E. di Pistoia si è dotato di un regolamento generale e di una struttura tecnico-amministrativa, denominata "Ufficio comune di L.O.D.E.", avente sede ed operatività presso il Comune capoluogo;
- con atto del 18 dicembre 2003 il L.O.D.E. di Pistoia ha deliberato all'unanimità di costituire il nuovo soggetto gestore, operante in luogo dell'ATER, in esecuzione dell'art. 6 della Legge Regionale, sotto forma di società per azioni a capitale interamente pubblico;
- i Comuni del L.O.D.E. di Pistoia hanno sottoscritto la convenzione il 30 dicembre 2003;
- con eccezione per il Comune di Abetone, la società, denominata "Società Pistoiese Edilizia Sociale s.p.a." è stata costituita dai Comuni associati con atto rogito notaio Giulio Chiostrini in data 24 maggio 2004, rep. 24055/9469 registrato a Pistoia il 27 maggio 2004 al n. 1693 Serie 1;
- con atto rogito notaio Zogheri in data 4 dicembre 2012, rep. 32963 registrato a Pistoia il 28 dicembre 2012 al n. 2461 Serie 1T, la "Società Pistoiese Edilizia Sociale s.p.a." è stata trasformata in "Società Pistoiese Edilizia Sociale società consortile a responsabilità limitata";
- ai sensi dell'art. 3 dell'atto costitutivo, in attuazione dell'art. 5 della Legge regionale, alla società è 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 come sopra costituita è operativa dalla data del 1 gennaio 2005, termine entro il quale si è provveduto, nelle forme di legge, allo scioglimento dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Pistoia (di seguito ATER), ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale e della deliberazione Giunta Regionale della Toscana n. 565 del 14.06.2004; alla stessa data è fissata l'effettiva entrata in operatività del nuovo soggetto gestore;
- in esecuzione della legge regionale, art. 7, e dei citati atti di attuazione, sono stati conferiti a S.P.E.S. s.p.a., a far data dal 1 gennaio 2005, gli immobili non abitativi, i beni mobili, crediti, debiti, liquidità, diritti ed obblighi, ivi compresi i vincoli di destinazione con impiego delle disponibilità finanziarie già dell'ATER;
- in esecuzione della legge regionale, art. 3, il patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, già in proprietà dell'ATER, viene trasferito direttamente ai Comuni nel cui territorio è ubicato;
- in ragione del consistente patrimonio immobiliare di cui hanno ricevuto disponibilità nonché delle funzioni di edilizia residenziale pubblica di cui sono divenuti titolari, i Comuni associati intendono fissare e disciplinare gli obblighi correnti con il nuovo soggetto gestore, perseguendo gli obiettivi:
  - di efficiente gestione, in forma associata, del patrimonio ottenuto in proprietà garantendone la remuneratività e le finalità sociali, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali;

- di corretto svolgimento delle funzioni complessivamente affidate ai Comuni medesimi, in materia di edilizia residenziale pubblica;
  - di controllo sull'uso del patrimonio edilizio, sui proventi da questo derivanti e sulle risorse economico-finanziarie ad esso destinate;
- a tale scopo, con atto del 12 maggio 2005, il L.O.D.E. ha deliberato di affidare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica a S.P.E.S. s.p.a. ed ha approvato lo schema del Contratto di servizio da sottoscrivere, sulla base del quale le parti stipulano il presente atto;
- che il L.O.D.E., nella seduta del 20.12.2007, ha deciso il rinnovo del Contratto di Servizio con S.P.E.S. s.p.a. per il periodo 2008-2012;
- il L.O.D.E. ha approvato, nella seduta del 19 Dicembre 2012, le modifiche da apportare al Contratto di Servizio;

**Dandosi atto che, nel presente contratto:**

- per Gestore si intende la società S.P.E.S.;
- i ventidue (22) 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;
- per l'individuazione delle differenti tipologie di intervento edilizio, è fatto riferimento alla descrizione di cui all'art. 31 Legge 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento al D.P.R. 6.6.2001 n. 380;
- per Regolamento si intende il regolamento emanato in attuazione dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 20.12.1996 n. 96 (di seguito Legge regionale e.r.p.) e successive modifiche ed integrazioni, e comunque il regolamento richiamato nei contratti di locazione;

**Tutto ciò premesso,**

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

## TITOLO I REQUISITI DEL CONTRATTO

### Art. 1

#### *Oggetto*

Costituisce oggetto del presente contratto l'affidamento al Gestore, da parte dei Comuni associati, ciascuno singolarmente ed unitariamente nella loro totalità, delle funzioni attinenti:

- la gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, come individuato al successivo art. 3;
- la manutenzione e recupero dello stesso patrimonio.

Altresì i Comuni associati in via prioritaria affidano al Gestore la realizzazione di nuove costruzioni finalizzate ad incrementare lo stesso patrimonio.

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

### Art.2

#### *Causa*

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***

Il patrimonio affidato con il presente contratto è costituito dagli alloggi di proprietà dei Comuni associati, loro pertinenze e relativi locali tecnici, esistenti e futuri, costruiti con o senza il concorso di contributo pubblico utilizzati per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa l'emergenza abitativa, e come tali assoggettati alla disciplina della Legge regionale e.r.p. di cui alla Legge della Regione Toscana n. 96 del 20 dicembre 1996 nonché, limitatamente agli alloggi destinati all'emergenza abitativa, alla disciplina dei singoli regolamenti comunali.

Il patrimonio gestito, esistente alla data di stipula del presente atto, è analiticamente individuato nell'allegato "A" da considerarsi parte integrante del contratto.

L'elenco del patrimonio gestito, suddiviso per singolo Comune, dovrà essere annualmente aggiornato dal Gestore alla data del 31 dicembre, a seguito di variazioni patrimoniali intervenute nel corso dell'anno e dovrà essere trasmesso al LODE per la ratifica.

E' facoltà di ciascuno dei Comuni associati affidare al Gestore altri alloggi di sua proprietà o comunque altri immobili, non assoggettati alla specifica normativa. Per questo ed altri eventuali compiti e/o funzioni facoltativamente delegati al Gestore, ciascun Comune provvederà, come specificato all'art. 11, determinando con separata pattuizione le prestazioni richieste, le modalità di esercizio, i parametri di controllo e di contabilità nonché i costi di gestione.

### **Art.4**

#### ***Durata***

Il presente contratto ha validità dalla data della sua sottoscrizione per un periodo di anni 8 (otto).

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 e comunque non oltre 12 mesi dalla scadenza.

### **Art.5**

#### ***Oneri fiscali***

Gli oneri fiscali derivanti dall'affidamento regolato dal presente contratto e dalle attività che ne derivano si convengono così ripartiti tra le parti:

- a) sono a carico di ciascun Comune proprietario le spese per tributi e contributi ordinari, presenti e futuri, gravanti sugli immobili oggetto dell'affidamento ove la legge prevede che tali oneri sono a carico del soggetto proprietario;
- b) sono a carico del Gestore le tasse, le imposte e i tributi connessi e conseguenti alla gestione aziendale di servizi e beni, oggetto del presente contratto.

### **Art. 6**

#### ***Divieto di cessione del contratto***

Il Gestore non può cedere o trasferire a terzi i diritti nascenti dal presente contratto. Non configurano cessione del contratto eventuali fusioni, incorporazioni, scissioni e scorpori in quanto resi obbligatori dalla disciplina regionale e dalle deliberazioni dell'autorità di ambito, L.O.D.E. di Pistoia.

## TITOLO II OBBLIGAZIONI DELLE PARTI

### Art. 7

#### *Funzioni dei Comuni*

I Comuni associati, singolarmente proprietari del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, 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, escludendo con il presente affidamento ogni responsabilità derivante dalla cura e gestione del patrimonio a carico dei Comuni.

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica, restano riservate alla competenza dei Comuni, in forma singola e/o associata, tutte le funzioni attinenti la programmazione degli interventi, la destinazione delle risorse economico-finanziarie, la definizione degli obiettivi e degli indirizzi politico-amministrativi, l'esercizio di poteri autoritativi.

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. 9;
- 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 all'art. 9;
- 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;
- 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...).

### Art. 8

#### *Affidamento della gestione*

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 anche comunali, nonché 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 Pistoia nelle materie oggetto dell'affidamento;
- a mantenere sollevato e indenne ciascuno dei Comuni associati da ogni danno e/o responsabilità che possano 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;
- a rispettare i regolamenti dei singoli Comuni circa i controlli sugli enti partecipati, se adottati;

- ad attuare una politica di riduzione delle spese del personale qualora la Società venga a trovarsi in una condizione di deficitarietà strutturale, anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 18 c.2bis del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008.

Nel caso di violazione delle norme di cui al precedente comma, il Gestore sarà unico responsabile per le sanzioni irrogate nei suoi confronti impegnandosi sin d'ora a tenere indenne ciascun Comune delle conseguenze civili e amministrative ad esse riconducibili.

Il Gestore assume le obbligazioni di cui al presente contratto sia nei confronti dei Comuni associati, unitariamente considerati, sia nei confronti dei Comuni singolarmente intesi.

## Art. 9

### *Attività di gestione*

La gestione concerne tutte le prestazioni amministrative, tecniche e contabili per mezzo delle quali si assicura il costante e corretto utilizzo del patrimonio, come definito all'art.3, nonché il rapporto giuridico-economico con l'utenza insediata.

Il Gestore è tenuto ad applicare agli alloggi di edilizia residenziale pubblica in gestione, 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., le procedure amministrative, tecniche e contabili, derivate dalle stesse norme, nonché i regolamenti comunali vigenti.

In particolare sono affidate al Gestore le seguenti attività:

1. Stipula dei contratti di locazione e loro periodica registrazione, sia per gli alloggi e.r.p. che, in conformità con i singoli regolamenti comunali, per gli alloggi destinati all'emergenza abitativa. Espressamente il Gestore assume il compito di procedere, successivamente all'affidamento in gestione degli alloggi, alla uniformazione e graduale registrazione dei contratti per tutti i rapporti locativi, già in essere, qualora i Comuni non abbiano a ciò provveduto, fino alla loro completa regolarizzazione. La sottoscrizione del contratto di locazione consegue alla formazione, in contraddittorio con l'assegnatario, di apposito verbale di consegna dell'unità immobiliare dal quale risultino i dati, le caratteristiche e le condizioni delle strutture nonché dei servizi esclusivi e comuni. Nel caso in cui l'assegnatario non si presenti per la stipula nei termini stabiliti dalla normativa ERP vigente, il Gestore dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune interessato per i provvedimenti conseguenti. La registrazione del contratto di locazione dovrà avvenire nel rispetto dei termini previsti dalla normativa. Gli impianti ed i servizi condominiali saranno tempestivamente attivati onde permettere l'utilizzo degli alloggi nei tempi programmati.
2. Consegna degli alloggi agli assegnatari e ripresa in consegna degli alloggi rilasciati previa verifica dello stato di conservazione dell'unità immobiliare nel rispetto delle norme del codice civile in materia di locazione, con emissione delle comunicazioni obbligatorie ai sensi di legge. La consegna e la ripresa in consegna è subordinata alla formazione del verbale di cui al comma precedente. La ripresa in consegna degli alloggi dovrà avvenire non oltre 10 giorni dalla effettiva disponibilità degli stessi. Qualora vengano riscontrate difformità, il Gestore procederà alle relative contestazioni con l'avvio delle eventuali azioni di ripristino a spese dell'assegnatario o suo avente causa. Qualora tale procedura risulti infruttuosa il Gestore procederà direttamente al ripristino delle condizioni con addebito e recupero delle somme impiegate presso il soggetto inadempiente e comunque nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 1590 c.c. .
- 2bis. La gestione del cambio alloggio a seguito di mobilità è regolamentata ai sensi di quanto previsto dal Titolo II – artt. 19-22 della L.R. 96/96 e ss.mm.ii.;
3. Accertamento periodico e dinamico dei redditi delle famiglie assegnatarie. Il Gestore è tenuto ad attuare i necessari controlli sulle autocertificazioni, anche su ogni singola pratica. Il Gestore è

tenuto a comunicare ai Comuni interessati l'elenco degli assegnatari con reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi ERP.

4. Determinazione, aggiornamento, ricalcolo dei Canoni di locazione secondo la normativa vigente.
5. Controllo sulle variazioni intervenute nei nuclei familiari degli assegnatari, provvedendo, ove occorra, alle volturazioni dei contratti o altre regolarizzazioni.  
Nel caso specifico di ospitalità di terzi da parte dell'assegnatario dell'alloggio, ai sensi dell'art. 18 c. 2 della L.R. 96/96 e ss.mm.ii., i Comuni delegano l'Ente Gestore agli atti autorizzativi fermo restando l'obbligo di tempestiva comunicazione al Comune proprietario.
6. Recupero delle somme dovute dall'utenza per i servizi a rimborso.
7. Riscossione dei canoni, dei servizi a rimborso e delle quote per servizi condominiali riferite ai singoli assegnatari, in tutte le sue fasi, comprese quelle contenziose, con assunzione del rischio di eventuali morosità.  
La riscossione avviene mediante emissione di bollettini mensili di pagamento entro il 15 di ogni mese o tramite RID ordinario; il Soggetto Gestore può adottare ulteriori modalità diverse di riscossione dandone comunicazione al LODE.
8. Rilevazione, contestazione (art.9 -c. 10), comunicazione al Comune proprietario (art. 12) ed esercizio delle azioni giudiziali ed extra-giudiziali (art. 9 - c.11) delle situazioni di morosità.  
I singoli Comuni assicurano al Soggetto Gestore interventi finanziari pari all'entità dei canoni e servizi accessori dovuti e non pagati da parte di soggetti che rientrano nei casi accertati e documentati da parte del Comune stesso di gravissimo disagio sociale, meritevole dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale.
9. Verifica e istruttoria delle condizioni che determinano la decadenza o l'annullamento dell'atto di assegnazione, fermo restando la competenza del Comune all'eventuale pronuncia di decadenza o annullamento dell'assegnazione.
10. Contestazione dei ritardati pagamenti ed applicazione delle eventuali penalità, con esercizio di ogni azione, giudiziale ed extragiudiziale, per il recupero del credito e, ove occorra, l'attivazione del procedimento di sfratto, entro i limiti previsti dalla Legge regionale e.r.p., escludendosi la necessità di mandato da parte del Comune. Costituzione nei giudizi che avessero ad insorgere davanti l'Autorità Giudiziaria in dipendenza dell'attività svolta per l'esecuzione dell'incarico, senza bisogno di particolare preventiva autorizzazione.  
Il Gestore procederà alla contestazione del ritardato pagamento comunque entro e non oltre il trimestre successivo alla scadenza del termine assegnato per il pagamento, dandone comunicazione al comune di competenza.  
Decorso inutilmente il nuovo termine assegnato per il pagamento, devono essere intraprese le azioni necessarie per il recupero del credito.
11. Esercizio delle azioni, giudiziali ed extragiudiziali, avverso altri inadempimenti degli obblighi contrattuali o condominiali, previa comunicazione al Comune proprietario per procedere alla risoluzione dei contratti locativi.  
Per quanto attiene la materia delle occupazioni senza titolo degli alloggi la fase istruttoria compete al soggetto gestore, ivi compresa verifica dell'esistenza dei requisiti del soggetto occupante l'alloggio.
12. Sgombero degli alloggi a seguito del provvedimento di esecuzione determinato da decadenza, annullamento e occupazione senza titolo, con conseguente deposito e custodia delle cose oggetto di sgombero in apposito ed idoneo luogo, fatto salvo il diritto di rivalsa nei confronti dell'utente da parte di soggetto gestore per le spese di custodia..
13. Rilevazione di situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto locativo o il corretto utilizzo degli alloggi.
14. Promozione e supporto delle autogestioni, nelle forme e con le finalità stabilite dalla Legge

regionale e.r.p. e successiva disciplina di attuazione. In particolare fra le parti si conviene di adottare, in via sperimentale, in ogni caso in cui sia applicabile, il Regolamento-tipo di autogestione di cui alla deliberazione Giunta Regionale Toscana 7.7.2003 n. 665.

15. Attivazione delle necessarie forme di amministrazione e gestione nei fabbricati interamente di proprietà comunale ovvero nei fabbricati misti nei quali la proprietà pubblica sia maggioritaria. Il Gestore dovrà presentare al L.O.D.E. entro tre mesi dalla stipula del presente contratto uno specifico programma che nell'arco temporale di un anno consenta di portare a regime tale attività, definendo anche i costi della gestione a carico dei condomini

16. Partecipazione e controllo sull'attività degli organi condominiali in fabbricati a proprietà mista in cui la proprietà pubblica sia minoritaria, con espressione di diritto di voto e con assunzione dei relativi oneri ove necessario, senza necessità di speciale mandato da parte del Comune proprietario. Gli oneri derivanti da interventi di manutenzione straordinaria decisi dalla maggioranza dell'Assemblea di Condominio sui fabbricati condominiali di cui sopra saranno a carico del Fondo costituito ai sensi dell'art. 16 c. 4. ove capiente, ovvero con Fondi del Bilancio propri del Soggetto Gestore.

Il Gestore si impegna a compiere l'attività di verifica della contabilità condominiale per quanto di competenza degli alloggi che rappresenta – almeno due volte all'anno, in occasione del bilancio preventivo e consuntivo e comunque ogniqualvolta se ne ravvisi la necessità ai fini della miglior tutela della proprietà rappresentata. Provvede, inoltre, ad espletare tutte le attività connesse allo status di proprietario-condomino.

Promozione e incremento delle forme di partecipazione dell'utenza.

17. Rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione dei lavori richiesti dai singoli assegnatari a propria cura e spese, nel rispetto della vigente normativa in materia urbanistica, edilizia ed impiantistica, nonché della specifica normativa di e.r.p.

18. Accatastamento degli immobili e successivi aggiornamenti. Espressamente il Gestore d'intesa con gli uffici tecnici comunali assume l'onere di accatastare i fabbricati comunali non ancora censiti compresi frazionamenti, tipi mappale e DOCFA, con delega alla firma degli elaborati in nome e per conto dei comuni proprietari e con i benefici a loro riservati dalle vigenti norme di legge e di provvedere alle variazioni o correzioni delle posizioni catastali correnti, ove occorra, con priorità per gli immobili inseriti nei piani di vendita approvati ai sensi della Legge 560/1993 e ss.mm.ii.

Redazione di tabelle millesimali per immobili di nuova costruzione la cui proprietà sia per intero di ognuno dei Comuni associati.

Revisione delle tabelle millesimali, laddove si renda necessario.

18bis. Certificazione energetica degli edifici ai sensi di quanto previsto dall'art. 23bis della L.R. 39/05 e ss.mm.ii. e dal Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25/02/2010 n. 17/R e s.m.i. Espressamente il Gestore assume l'onere di redigere la certificazione energetica per tutti gli edifici in gestione.

La Certificazione dovrà essere redatta per tutti gli alloggi in gestione entro 36 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto e comunque ogni qualvolta venga stipulato un nuovo contratto di locazione.

La certificazione energetica dovrà altresì essere redatta in caso di edificio di nuova costruzione o di ristrutturazione.

19. Gestione dei rapporti con Enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi, nonché attivazione e gestione degli impianti comuni.

Gestione dei rapporti con gli Enti Erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi: utenze per approvvigionamento elettrico, idrico, gas e telefono; stipula contratti per allacciamenti parti comuni; attivazione e gestione, verifica, vigilanza e controllo impianti (autoclavi, centrali termiche, ascensori, ecc ....).

20. 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 e del patrimonio gestito costantemente aggiornata.

Espressamente il Gestore assume il compito di sviluppare un sistema di condivisione delle procedure informatiche sia con i singoli Comuni associati, ciascuno per quanto di competenza, e con il LODE, nel termine di 12 mesi decorrenti dalla data di stipula del presente contratto.

Fino alla messa a regime del sistema di cui al comma precedente il Gestore assume il compito di comunicare periodicamente e comunque almeno ogni semestre:

- ai singoli Comuni associati le informazioni necessarie per lo svolgimento di tutte le attività inerenti l'utenza e gli alloggi di E.R.P.;

- al L.O.D.E. 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.

21. Gestione ad esaurimento del procedimento di alienazione degli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati ai sensi 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 contatto di cessione;
- stipula del contratto presso la sede del Gestore, in presenza dell'acquirente e del legale rappresentante del Comune proprietario, prestando ai convenuti la necessaria assistenza;
- 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 e provvede altresì al rilascio delle attestazioni di avvenuto pagamento finalizzate alla cancellazione di ipoteche;
- versamento cumulativo degli introiti entro il 30 giugno dell'anno successivo nella contabilità speciale accesa presso la Tesoreria provinciale dello Stato.
- sottoscrizione di atti di trasferimento in adempimento di contratti registrati di promessa di vendita in attuazione di obblighi di precedenti gestori.

Per tale attività è riconosciuto al Gestore un compenso, stabilito nell'1,5 % (al lordo dell'IVA nelle misure di legge) degli importi annualmente incassati e versati cumulativamente entro il 30 giugno dell'anno successivo alla contabilità speciale, oltre la facoltà di richiedere agli assegnatari un rimborso per le spese tecniche sostenute e documentate il cui importo dovrà essere comunicato al L.O.D.E. per l'approvazione.

## Art. 10

### *Funzioni relative agli interventi edilizi*

I programmi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di recupero edilizio comunque rivolti alla conservazione e al costante e positivo utilizzo del patrimonio come definito all'art. 3 del presente Contratto, nonché quelli finalizzati all'incremento del numero di alloggi, sotto forma di nuove costruzioni, sono affidati al Gestore, che ne cura lo studio, la progettazione, l'attuazione e la verifica finale di corretta esecuzione.

Ciascun programma necessita della preventiva approvazione da parte del Comune interessato e deve tenere conto delle direttive del L.O.D.E., assunte annualmente, in ordine alla disponibilità complessiva delle risorse, agli obiettivi di sviluppo del settore, alla programmazione degli interventi per l'intero ambito.

I Comuni associati danno atto che, ai sensi della deliberazione C. R. della Toscana 26.6.2002 n. 109, i proventi derivanti dalle cessioni immobiliari consentite ai sensi della Legge 560/1993 saranno

utilizzati esclusivamente per finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero edilizio, nuova costruzione, come di seguito descritti, localizzati nell'ambito.

La localizzazione degli interventi e la ripartizione delle risorse derivanti da alienazione del patrimonio e.r.p. è decisa solidalmente dal L.O.D.E. e comunicata alla Regione, qualora ne occorra l'approvazione.

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.

Al Gestore è riconosciuto e corrisposto un compenso per spese generali e tecniche, e 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.

In via generale, per gli interventi edilizi da compiersi, il Gestore provvede, nel rispetto delle norme vigenti:

1. a progettare e realizzare le opere per le quali è stato richiesto ed assegnato apposito finanziamento nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se richiesto dal Comune interessato e dalla natura e consistenza del programma affidatogli, ed a predisporre tutti gli elaborati necessari per l'appalto dell'intervento.

Nel caso di progettazione di opere su richiesta del Comune saranno da quest'ultimo corrisposte al Soggetto Gestore le Spese Tecniche nella misura prevista dalle specifiche Convenzioni stipulate in merito.

2. a fungere per i Comuni associati da stazione appaltante ai sensi del D. Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni;
3. ad effettuare 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.

Il Gestore effettuerà le attività di cui ai punti precedenti attraverso il personale tecnico alle sue dipendenze o, in carenza di figure professionali adeguate, a professionalità esterne, selezionate nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in materia e, in particolare, dal Codice dei contratti pubblici

#### **10.1. Manutenzione ordinaria**

Sono affidate al Gestore le attività di pronto intervento e le manutenzioni ordinarie come definite dall'allegato C, con esclusione di riparazioni o interventi posti a carico degli assegnatari e delle autogestioni, a norma di contratto e di regolamento.

E' 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.

Gli interventi sono realizzati dal Gestore utilizzando quota parte dei proventi dei canoni percepiti, come stabilito dalla normativa di settore e dal successivo art. 16.

#### **10.2. Manutenzione straordinaria e recupero edilizio**

Il Gestore fornisce al L.O.D.E. tutte le informazioni e le attività di supporto tecnico-economico necessarie ad individuare in via preventiva i criteri relativi alla tipologia ed alle priorità di intervento ai quali il Gestore dovrà attenersi per la definizione dei programmi di ambito.

In linea generale dovrà comunque essere assicurata 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, di abbattimento delle barriere architettoniche, di rifacimento delle facciate, dei tetti e di altre parti comuni in condizioni di degrado.

I programmi di manutenzione straordinaria e recupero edilizio del patrimonio - redatti dal Gestore sulla scorta dei criteri definiti in ambito LODE - saranno localizzati con deliberazione del L.O.D.E. e finanziati mediante l'utilizzo:

- di risorse pubbliche, statali e/o regionali, specificatamente destinate al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- di quota-parte dei proventi derivati dalle cessioni immobiliari consentite dalla normativa vigente;
- di quota parte dei proventi (qualora sussistano residui) dei canoni riscossi dal Gestore come stabilito dalla normativa di settore e dal successivo art. 16;
- di altre eventuali risorse individuate dai comuni o dal Gestore previo accordo con i Comuni.

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 dal Gestore, previa comunicazione al Comune proprietario, a tutela dell'utenza o di terzi o allo scopo di evitare più gravi danni patrimoniali. Il finanziamento di questa tipologia di intervento è a carico del fondo costituito ai sensi dell'art. 16 c. 4, ove capiente, ovvero con Fondi del Bilancio propri del Soggetto Gestore. 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.

### **10.3. Nuove costruzioni**

Su programmazione e direttive del L.O.D.E. e previo accordo, in tutte le forme necessarie, con il Comune che deve garantire la disponibilità dell'area, il Gestore progetta e realizza gli interventi di nuova costruzione, intendendosi per tali, sia nuovi insediamenti abitativi sia demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti.

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, ai sensi della normativa vigente;
- quota-parte dei proventi (qualora sussistano residui) dei canoni riscossi dal Gestore come stabilito dalla normativa di settore e dal successivo art. 16;
- altre risorse eventualmente rese disponibili dai Comuni singolarmente presi o associati, dal Gestore o dal Concorso, nell'attività costruttiva, di altri operatori, pubblici e privati.

Il Gestore, su richiesta del Comune interessato, partecipa alla progettazione e alla realizzazione di interventi facenti parte di programmi urbanistici complessi, comunque denominati, provvedendo a stipulare con l'Amministrazione proponente i contratti o le convenzioni che ne regolano le finalità, le modalità attuative, i costi di attuazione.

Della richiesta di partecipazione del Soggetto Gestore è data comunicazione al LODE, a cura del Comune richiedente.

## **Art. 11**

### ***Funzioni ulteriori***

In via generale, i Comuni associati si riservano la facoltà, previa deliberazione del Consiglio Comunale, di affidare al Gestore altre funzioni o incarichi o attività non previsti negli articoli che precedono.

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

I Comuni, singolarmente intesi, possono affidare al Gestore le attività di amministrazione e gestione

di altro patrimonio abitativo di loro proprietà, non assoggettato alla disciplina per l'edilizia residenziale pubblica. A ciò provvedono mediante separato contratto di servizio o atto integrativo del presente contratto, nel quale siano contenute, oltre quanto altro occorra, le seguenti informazioni:

- identificazione degli alloggi che si intende trasferire in gestione;
- modalità di calcolo dei canoni da riscuotere ed entità dei medesimi;
- regime locativo da applicare e relative forme contrattuali;
- modalità di gestione dei flussi finanziari;
- disponibilità finanziarie per eventuali interventi manutentivi e per la copertura assicurativa degli immobili.

Tra i singoli Comuni e il Gestore deve essere, ovunque possibile, mantenuta coerenza con quanto stabilito nel presente atto, in particolare per ciò che concerne i corrispettivi delle prestazioni da effettuarsi.

Altresì i Comuni, singolarmente intesi, possono affidare al Gestore altri e diversi servizi o funzioni (estranei alla causa del presente contratto), disciplinando la prestazione richiesta con separato accordo da stipulare tra il Comune interessato ed il Gestore medesimo. In tal caso, il corrispettivo per l'ulteriore affidamento è stabilito tra le parti, tenuto comunque conto della necessità di assicurare la copertura dei costi diretti e indiretti sostenuti dal Gestore.

Potranno inoltre essere affidati al Gestore i seguenti servizi – secondo la ripartizione di competenze specificata nello schema che segue - senza che ciò comporti per i Comuni Associati costi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito nel presente contratto:

Attività	Competenze Comune	Competenze Gestore
Predisposizione dei bandi periodici, istruttoria delle pratiche, elaborazione delle graduatorie, esame dei ricorsi, predisposizione dei provvedimenti di assegnazione.	Dare le direttive necessarie e formulare i criteri per l'esecuzione degli atti; Funzione di sportello utenti; Consulenza alla società; Fare le assegnazioni e decidere dei ricorsi.	Fare l'istruttoria delle domande e dei ricorsi.
In relazione al contributo per canone di locazione ex legge 431/98; determinazione della misura del contributo e relative liquidazioni. Predisposizione dei bandi periodici, istruttoria delle pratiche, elaborazione delle graduatorie, esame dei ricorsi, adozione dei provvedimenti di assegnazione.	Dare le direttive necessarie e formulare i criteri per l'esecuzione degli atti; Funzione di sportello utenti; Consulenza alla società; Fare le assegnazioni e decidere dei ricorsi.	Fare l'istruttoria delle domande e dei ricorsi.
A seguito degli accertamenti e delle segnalazioni del Gestore istruzione delle pratiche di decadenza (per morosità, per superamento del reddito di permanenza, per acquisizione di proprietà immobiliari, per mancata occupazione dell'alloggio assegnato, per trasferimento di abitazione e/o residenza ecc.) e di rilascio (per occupazione abusiva, per subentro non legittimato ecc.) e adozione dei relativi provvedimenti.	Fare l'ordinanza di decadenza.	Fare l'istruttoria e dare esecuzione all'atto, con la collaborazione dell'ufficio legale del Comune
Stipula con i proprietari privati di contratti di locazione per appartamenti e relativa sublocazione a nuclei familiari in stato di bisogno per emergenza abitativa	Da disciplinare con apposito atto	Da disciplinare con apposito atto.

## Art. 12

### *Termini ed obblighi connessi all'attività di gestione*

Nell'esercizio delle funzioni affidategli, il Gestore è espressamente obbligato ad osservare tutti i termini temporali previsti dalla normativa inerente l'edilizia residenziale pubblica, nonché dal presente contratto.

In particolare al Gestore è fatto obbligo:

- a) di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi, entro e non oltre 8 giorni continuativi dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni) o ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta);
- b) di specificare, nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero, apponendo il termine presumibile di ultimazione;
- c) di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro e non oltre 30 giorni continuativi dalla data di ricezione del provvedimento comunale di assegnazione, in tutti i casi in cui l'alloggio sia immediatamente fruibile; nel caso di alloggi di emergenza il termine di consegna è ridotto a 10 giorni continuativi, salvo diversa disposizione dei singoli regolamenti comunali.
- d) di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro 30 giorni continuativi decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, qualora lo stesso alloggio sia stato oggetto di intervento manutentivo o di recupero edilizio.

Altresì il Gestore è tenuto:

- A. a comunicare al Comune interessato l'elenco degli assegnatari con reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi e.r.p., entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento reddituale è stato compiuto;
- B. a comunicare con cadenza semestrale, nei mesi di marzo e ottobre, l'elenco degli assegnatari morosi per più di due 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 ed i provvedimenti assunti sotto il profilo giudiziale e/o extragiudiziale;

In ogni caso il Gestore è tenuto 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.

Per l'attività descritta al precedente art. 9, punto 16, il Gestore dovrà richiedere agli amministratori di condominio i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali e verificarne la correttezza, con obbligo di esaminare le richieste e comunicare l'esito agli amministratori interessati, entro 30 giorni dalla ricezione delle stesse.

## Art. 13

### *Assunzione della gestione*

Tra le parti si conviene che il Gestore garantisce la continuità della gestione patrimoniale, utilizzando dati e materiali disponibili alla data di efficacia del presente contratto, con riserva di operare successivamente gli adeguamenti e le eventuali correzioni necessarie.

I Comuni associati, singolarmente considerati, forniranno al Gestore le informazioni e i documenti in loro possesso relative all'utenza e al patrimonio, quali i dati catastali, anagrafici, reddituali, nonché prospetti di calcolo dei canoni, contabilità per i servizi a rendiconto e quote rateali di cui alla Legge 560/1993.

Ove occorra l'applicazione al patrimonio di ciascun Comune di norme e procedure conformi alla disciplina di settore, si dà atto che tale applicazione potrà avvenire anche in tempi diversi, secondo l'effettiva qualità dei dati resi disponibili dai Comuni interessati per la costituzione del nuovo archivio presso il Gestore e compatibilmente con i tempi necessari per raccogliere i dati mancanti presso altri uffici ed enti.

Per ciò che concerne le manutenzioni, il Gestore riceverà i fabbricati nello stato di fatto in cui si

trovano alla data del relativo verbale di consegna.

A decorrere dalla stessa data il Gestore si assumerà la piena responsabilità per gli alloggi abitabili, già in proprietà dei Comuni.

Per gli alloggi in corso di manutenzione, adeguamento o recupero ad iniziativa degli stessi Comuni, la responsabilità del Gestore decorre dalla data di ultimazione dei lavori. In ogni caso i Comuni forniranno al Gestore la documentazione in loro possesso relativamente allo stato manutentivo degli immobili e degli impianti, nonché dei piani di manutenzione già avviati.

Il passaggio delle informazioni di cui al presente articolo (sia su supporto cartaceo, sia su supporto magnetico compatibile) avrà luogo in contraddittorio tra gli uffici dei singoli Comuni e del Gestore, con redazione di un verbale, in modi e tempi da concordarsi tra le parti interessate.

#### **Art. 14**

##### ***Rapporti di lavoro***

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

- condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore e agli accordi sindacali vigenti;
- norme di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

Il Gestore si impegna inoltre a vigilare affinché le ditte appaltatrici di proprie commesse rispettino le normative previste dai CCNL nei confronti dei propri dipendenti.

Altresì il Gestore è obbligato a rispettare il contenuto del protocollo di intesa stipulato tra la Regione Toscana, l'ANCI regionale e le Organizzazioni sindacali in data 2 dicembre 2002, nonché l'accordo sindacale decentrato di livello territoriale, sottoscritto tra la Società pistoiese di edilizia sociale s.p.a. e le organizzazioni sindacali locali.

#### **Art 15**

##### ***Obblighi dei Comuni associati***

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

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

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.

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 purché regolarmente notificati, ai sensi del presente contratto.

#### **Art. 16**

##### ***Equilibrio economico finanziario della concessione***

1. Il presente contratto è fondato sul principio della salvaguardia dell'equilibrio economico-finanziario dei Bilanci dei comuni concedenti e della società concessionaria.
2. Il Gestore, in quanto Concessionario è titolare delle somme versate dagli assegnatari e di quelle erogate, in via sussidiaria, dai Comuni ai sensi dell'art. 9 comma 8. Tali somme sono introitate dal Concessionario stesso nel proprio bilancio a titolo di proventi della concessione del servizio con le seguenti modalità:
  - a) I canoni di locazione del patrimonio affidato con il presente contratto sono riscossi e trattenuti dal Gestore che a ciò provvede mediante fatturazione diretta agli assegnatari.
  - b) 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. 10.1;
- a versare le quote previste dalla Legge regionale e.r.p., artt. 29 e 39, a favore del Fondo sociale regionale;
- a versare la quota spettante al Fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 Legge 457/1978 e successive norme integrative e di attuazione;
- a costituire il fondo per il sostegno a Situazioni di particolare disagio economico, previsto dall'art. 32 bis della Legge regionale e.r.p.;
- ad ogni altra destinazione consentita dalle norme statali e regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

3. Al Gestore spettano interamente i proventi per le attività di cui all'art. 10 6° capoverso.

4. Il Gestore provvederà annualmente all'accantonamento in apposito Fondo di una somma commisurata alla effettiva consistenza patrimoniale di ciascun Comune e calcolata nella misura di Euro75/anno, rivalutabili, per alloggio, sulla base degli Elenchi del patrimonio aggiornati annualmente di cui all'art. 3 c. 4.

Il Fondo come sopra costituito è destinato a coprire in maniera solidale esigenze di manutenzione straordinaria nei casi di cui all'art 9.16 ed all'art. 10 - punto10..2, ultimo capoverso

L'utilizzazione del Fondo dovrà essere rendicontata annualmente al LODE che potrà disporre in ordine a specifici interventi manutentivi qualora sussistano residui.

Al Gestore competono interamente i ricavi derivati dallo svolgimento di funzioni ed attività ulteriori, comunque affidate dai Comuni, pur se realizzate utilizzando suo personale e strutture.

E' comunque fatto obbligo al Gestore di implementare un sistema contabile nel quale siano evidenziati separatamente i costi e ricavi riferiti al presente affidamento ed i costi e ricavi derivanti da ulteriori funzioni ed attività comunque affidate dai Comuni.

### **TITOLO III**

## **QUALITA' DELLA GESTIONE E MONITORAGGIO**

#### **Art. 17**

##### *Carta dei servizi*

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.

Il Gestore dovrà predisporre la Carta dei servizi da sottoporre all'approvazione del L.O.D.E. entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, preordinandola al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Assicurare lo svolgimento delle funzioni affidate dai Comuni in modo continuativo e in tutto il territorio di riferimento;
2. Informare correttamente l'utenza sui servizi resi dal Gestore e sulle relative modalità di prestazione;
3. Garantire una corretta gestione dei reclami ed un efficace sistema di contatto con gli utenti, anche in collaborazione con gli U.R.P. dei Comuni associati;
4. Definire ed attuare forme di consultazione e partecipazione delle organizzazioni sindacali degli utenti e delle associazioni di tutela dei consumatori, in attuazione del presente contratto;
5. Pubblicizzare gli standard di qualità e di quantità, fissati dal presente contratto di servizio e da accordi con le organizzazioni sindacali degli utenti e le associazioni di tutela dei consumatori, relativi alle prestazioni erogate;

6. Prevedere un sistema di monitoraggio del rispetto dei parametri fissati dal presente contratto di servizio e di quanto stabilito nella Carta del servizio, svolto sotto la diretta responsabilità del L.O.D.E. Pistoiese con la partecipazione delle organizzazioni sindacali degli utenti, delle associazioni dei consumatori e dei singoli Comuni interessati;
  7. Diffondere la conoscenza del regolamento per l'utenza assegnataria e delle normative vigenti per l'uso corretto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
  8. Prevedere adeguati strumenti di tutela non giurisdizionale con riguardo agli utenti dei servizi.
- Nell'esercizio delle attività, funzioni e servizi di cui al presente contratto di servizio, il Gestore si impegna ad operare nel costante rispetto delle norme dirette a garantire l'attuazione dell'esercizio dei diritti sindacali degli inquilini.

È fatto obbligo al Gestore:

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

Entro il 30 settembre di ciascun anno il Gestore promuove una sessione di verifica del funzionamento dei servizi con i comuni, le organizzazioni sindacali degli utenti e le associazioni dei consumatori, nella quale si danno conto dei reclami, nonché delle proposte ed osservazioni pervenute.

La copertura finanziaria di tutte le attività previste dal presente articolo è assicurata e rimane a carico del Gestore.

#### Art. 18

##### *Informative al L.O.D.E.*

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.

Specificamente il Gestore si impegna:

1. A presentare annualmente entro il 31 gennaio di ogni anno -un piano economico-finanziario pluriennale (piano industriale), relativo alla gestione affidata, contenente anche le previsioni delle entrate e delle uscite, connesse alla gestione per l'anno successivo;
2. ad elaborare e far pervenire al L.O.D.E. ed ai singoli Consigli Comunali dei Comuni associati, entro il 31 gennaio di ogni anno, il programma delle attività 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; il L.O.D.E. esaminerà il programma entro 30 giorni dalla trasmissione comunicandone gli esiti al Gestore entro e non oltre il 31 marzo di ogni anno; trascorso tale termine senza che vi siano stati rilievi, il programma si intende approvato.
3. a fornire al L.O.D.E., entro il 30 aprile di ogni anno, 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
  - gli eventuali scostamenti con illustrazione delle cause che li hanno determinati;
  - dettaglio degli interventi manutentivi suddivisi per ambiti comunali;
  - ogni altra informazione rilevante ai fini del controllo di gestione;
4. Il Gestore dovrà relazionare, almeno annualmente, al LODE circa l'andamento dei lavori in

essere e sui tempi di consegna degli alloggi oggetto di intervento ovvero sui motivi di ritardo nella progettazione o realizzazione delle opere.

L'Assemblea del LODE potrà chiedere, oltre quanto previsto ai punti precedenti, relazioni di supporto tecnico ogni qualvolta ciò sia necessario ai fini della programmazione degli interventi di politica abitativa.

#### Art. 19

##### *Poteri di verifica*

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.

Salvo quanto di stretta competenza dell'Assemblea e del Comitato esecutivo del L.O.D.E., le attività di vigilanza e controllo sono svolte ordinariamente attraverso l'Ufficio comune di L.O.D.E., il quale può 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.

Il Gestore, a sua volta, nominerà un referente per i controlli e per la gestione dei rapporti con il L.O.D.E. attraverso i suoi rappresentanti; con questi il referente sarà tenuto ad incontrarsi almeno trimestralmente per le verifiche sulla gestione, sullo stato di avanzamento dei programmi e sulle eventuali problematiche che dovessero insorgere.

Tra le parti si conviene che, tra i rappresentanti del L.O.D.E. ed il referente del Gestore, sarà provveduto alla verifica con cadenza semestrale dei livelli di qualità del servizio, applicandosi -gli indicatori allegati al presente contratto sotto la lettera "A".

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 saranno svolte le funzioni e le attività di cui al presente contratto.

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.

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.

Qualora ciascun Comune lo richieda o lo ritenga necessario, il Gestore è tenuto a relazionare davanti agli specifici organi comunali fornendo preventivamente il materiale documentale necessario.

## TITOLO IV NORME FINALI E CONTROVERSIE

#### Art. 20

##### *Divieto di cessione dell'azienda*

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. 21

##### *Assicurazione*

Il Gestore, quale condizione irrinunciabile di validità ed efficacia del presente contratto, 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, per

un massimale adeguato, connesso alla gestione affidata ed in particolare:

- a) per danni cagionati a persone e cose per fatto e colpa del Gestore, in conseguenza o in connessione con l'esecuzione del presente contratto;
- b) per danni agli immobili anche se derivati da furto e rapina, incendio, fulmine e uragano, inondazione ed allagamento, esplosione e scoppio, causati anche da ordigni esplosivi, terremoto, movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride e gas, provenienti da rotture o perdite di condotte idriche o fognanti o di gasdotti e simili, caduta di aeromobili, o loro parti e di cose trasportate, colpa o dolo di terzi (quali gli atti di vandalismo);
- e) per danni che il Gestore sia tenuto a risarcire quale civilmente responsabile verso i dipendenti, consulenti, clienti e fornitori, per gli infortuni da loro sofferti in conseguenze di fatti colposi ascrivibili al Gestore o a suo dipendente del quale esso debba rispondere ai sensi dell'art. 2049 c.c.;
- d) per danni recati a persone e cose e di cui il Gestore o i Comuni associati siano tenuti a rispondere quale civilmente responsabili ai sensi di legge, provocati in dipendenza dell'esercizio delle funzioni o comunque nei luoghi di esercizio delle stesse.

#### **Art.22**

##### ***Tracciabilità dei flussi finanziari***

Il Soggetto Gestore assume a proprio carico tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. n. 136/2010 e s.m.i.

Si impegna, altresì, a trasmettere all'Amministrazione Comunale i contratti sottoscritti con eventuali subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titoli interessati alla presente gestione nei quali dovrà essere inserita, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla predetta Legge n. 136/2010.

Il Soggetto Gestore si impegna, altresì, a dare immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale ed alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Pistoia – della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Il mancato utilizzo da parte del Soggetto Gestore del bonifico bancario o postale ovvero degli strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle transazioni costituisce causa di risoluzione del presente contratto.

#### **Art. 23**

##### ***Tutela contrattuale dei singoli Comuni***

Ciascun Comune potrà verificare, in riferimento alle funzioni e agli interessi specifici di cui è diretto titolare, che il Gestore adempia integralmente e puntualmente tutte le obbligazioni previste dal presente contratto e ad invitarlo a rimuovere eventuali situazioni di inadempimento.

In particolare le inadempienze previste dagli artt. 18 e 19 del presente Contratto sono da ritenersi inadempimento grave

La violazione degli obblighi sarà contestata in forma scritta al Gestore, con invito ad eliminare l'inadempimento entro un termine perentorio, comunque non superiore a 45 giorni.

Trascorso tale termine senza che il Gestore abbia provveduto ad eliminare integralmente la situazione contestata, il Comune potrà agire per il risarcimento dei danni secondo la procedura del codice civile, in cui saranno parti il singolo Comune e il Gestore medesimo.

#### **Art. 24**

##### ***(Risoluzione del contratto per inadempimento)***

Nel caso in cui i Comuni associati riscontrino gravi, ripetuti e comprovati *inadempimenti* 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 45 giorni.

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.28.

#### **Art. 25**

##### ***Clausola risolutiva espressa***

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

- l'inosservanza del divieto di cessione, anche in godimento, a terzi della azienda;
- l'inosservanza del divieto di cessione del contratto;
- l'insolvenza manifesta o comunque la sottoposizione del Gestore a procedure fallimentari;
- lo scioglimento, per qualsiasi causa, della società.

#### **Art. 26**

##### ***Recesso***

Non è ammesso il recesso unilaterale dal presente contratto di uno o più singoli Comuni associati.

#### **Art. 27**

##### ***Revoca del servizio***

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

E' fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito dai Comuni associati, secondo le norme del codice civile.

#### **Art. 28**

##### ***Controversie***

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.

Ove permanga la controversia, le parti restano comunque impegnate ad evitare il ricorso al giudice ordinario, devolvendo la medesima ad un collegio di tre arbitri, scelti nelle forme stabilite dal codice di procedura civile. L'arbitrato sarà rituale; il collegio giudicherà in Pistoia secondo diritto e dovrà attenersi alle norme del codice di procedura civile.

#### **Art. 29**

##### ***Rinegoziazione del contratto***

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 negoziare il rapporto qui definito qualora dovessero verificarsi innovazioni di particolare rilievo - economico, quantitativo o qualitativa - in ordine ai servizi affidati ed alle modalità della loro gestione, anche in assenza di norme cogenti.

#### **Art. 30**

##### ***Scadenza del contratto e regolazione dei rapporti***

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.

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.

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

Alla scadenza del contratto o in caso di sua cessazione anticipata il Gestore cede al Gestore subentrante i beni immobili e le loro pertinenze realizzati o acquisiti dal Gestore con finanziamenti a proprio carico, per la prosecuzione del servizio, liberi da pesi e gravami, dietro corresponsione di un prezzo pari al costo di realizzazione o di acquisto, diminuito dell'importo degli ammortamenti già operati, tenendo in debito conto il deperimento fisico del bene stesso.

Dal prezzo così determinato saranno ulteriormente dedotte le residue quote capitale di ammortamento dei mutui o dei prestiti eventualmente contratti dal Gestore per finanziare l'investimento in tali beni.

L'onere del pagamento delle residue quote di tali mutui o prestiti sarà assunto dal Gestore subentrante.

Nel caso di mancato accordo tra le parti, il prezzo finale di retrocessione sarà stabilito dai collegio arbitrale, costituito come previsto al precedente art. 29.

La regolazione dei rapporti economici tra le parti dovrà avvenire entro 6 mesi dalla scadenza del contratto ovvero entro 6 mesi dalla decisione del collegio arbitrale di cui sopra.

Di tutte le operazioni di consegna, devoluzione, retrocessione menzionate nei commi precedenti, verrà redatto in contraddittorio tra le parti un verbale descrittivo dei beni e del loro stato d'uso.

Alla scadenza del contratto, il Soggetto Gestore subentrante subentrerà nei rapporti eventualmente instaurati dal Gestore con terzi per l'esecuzione di prestazioni connesse alla gestione regolata dal presente atto.

Dal subentro non potrà derivare alcun onere, diretto o indiretto, a carico del Gestore, con esonero dello stesso da ogni responsabilità connessa o conseguente al subentro.

### Art. 31

#### *Varie e fiscali*

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere inviate:

- per quanto riguarda il Gestore, all'indirizzo di S.P.E.S. s.p.a., via Del Villone 4, Pistoia,
- per quanto riguarda i Comuni associati, alla sede della presidenza del L.O.D.E., presso il Comune di Pistoia;
- 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 seguenti indirizzi: .....

Ai fini del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche, il Gestore si obbliga a rispettare la normativa sulla Privacy liberando i Comuni, singolarmente e collettivamente considerati, da ogni responsabilità per il trattamento dei dati personali e sensibili che il Gestore dovesse acquisire o trattare in nome e per conto degli stessi. Il Gestore si obbliga inoltre a trattare tutti i dati in suo possesso solo per finalità connesse e strumentali alle attività di cui al presente contratto di servizio.

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.

Le prestazioni del presente atto sono soggette ad IVA pertanto il presente atto è assoggettato ad imposta di registro in misura fissa.

Le spese contrattuali e di registrazione, se ed in quanto dovute, graveranno sul Gestore.

ALLEGATO A

Fabbricato u.i.	Indirizzo	Cat	Foglio	Mapp.	sub	Rend.
00 160004	0 101 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	37	139,19
00 160004	0 102 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	38	159,07
00 160004	0 103 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	11	302,13
00 160004	0 104 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	10	325,37
00 160004	0 105 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	13	325,37
00 160004	0 106 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	12	302,13
00 160004	0 107 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	15	325,37
00 160004	0 108 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	14	325,37
00 160004	0 109 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	17	325,37
00 160004	0 110 VIA SILVIO PELLICO, 28	A/3	8	505	16	325,37
00 160005	0 001 VIA SILVIO PELLICO, 24	A/3	8	505	18	218,72
00 160005	0 101 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	20	348,61
00 160005	0 102 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	19	325,37
00 160005	0 103 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	22	348,61
00 160005	0 104 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	21	325,37
00 160005	0 105 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	24	348,61
00 160005	0 106 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	23	325,37
00 160005	0 107 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	26	325,37
00 160005	0 108 VIA SILVIO PELLICO, 26	A/3	8	505	25	325,37
00 160005	0 201 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	27	159,07
00 160005	0 202 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	29	325,37
00 160005	0 203 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	28	255,65
00 160005	0 204 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	31	325,37
00 160005	0 205 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	30	255,65
00 160005	0 206 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	33	325,37
00 160005	0 207 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	32	255,65
00 160005	0 208 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	35	325,37
00 160005	0 209 VIA SILVIO PELLICO, 22	A/3	8	505	34	325,37

## ALLEGATO B): INDICATORI DEL LIVELLO DI QUALITA' DEL SERVIZIO GESTIONALE

Il Gestore si impegna a garantire livelli ottimali di gestione applicando i seguenti indicatori del livello di qualità del servizio gestionale.

- **Procedura consegna alloggi:**  
entro **30 giorni** dalla ricezione della comunicazione di assegnazione alloggi assoggettati alla disciplina L.R. 96/96 da parte del Comune;  
entro **10 giorni** dalla ricezione della comunicazione di assegnazione alloggi di emergenza da parte del Comune;
- **Stipula contratto locativo:**  
entro **30 giorni** dalla ricezione della comunicazione di assegnazione alloggi assoggettati alla disciplina L.R. 96/96 da parte del Comune;  
entro **10 giorni** dalla ricezione della comunicazione di assegnazione alloggi di emergenza da parte del Comune;
- **Manutenzione di alloggio disponibile:**  
entro **30 giorni** dalla disponibilità, nel caso si tratti di contenuti interventi di manutenzione ordinaria (es. imbiancatura, revisione infissi etc.);  
entro **90 giorni** dalla disponibilità, termine inderogabile, nei casi di interventi di manutenzione ordinaria più complessi, valutato in sede di rilascio dell'alloggio;
- **Manutenzione Straordinaria/risanamento di alloggio disponibile:**  
entro i termini stabiliti dal provvedimento di assegnazione del finanziamento;
- **Lavori di pronto intervento:**  
verifica entro **2 giorni** e intervento entro **i 2 giorni successivi** se riconosciuto necessario e urgente;
- **Costruzione/ristrutturazione immobili:**  
entro i termini stabiliti dal provvedimento di assegnazione dei finanziamenti;
- **Definizione del servizio organizzato di raccolta richieste manutenzione urgente e relativi interventi:** entrata in funzione entro **6 mesi** dalla data di stipula del contratto;
- **Aggiornamento delle procedure informatiche:**  
entro **2 mesi** dal verificarsi dell'evento che determina la necessità di aggiornamento;
- **Definizione procedure di raccolta reclami:**  
entro **4 mesi** dalla stipula del contratto.

## **ALLEGATO C): DEFINIZIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare possono essere considerate "manutenzione ordinaria", qualora non rientrino in un sistema sistematico di opere, le seguenti attività elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ripristino o sostituzione di infissi esterni, a seguito di accertata vetustà pur in presenza di regolare manutenzione da parte dell'assegnatario;
- ripristino di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti;
- ripristino parziale di intonaci delle parti comuni;
- adeguamento impianti alle normative di settore se di entità tale da non richiedere specifico intervento di manutenzione straordinaria;
- opere finalizzate al ripristino dei singoli alloggi a seguito di rilascio, senza apportare modifiche alla partizione interna;
- adeguamento o sostituzione di canne fumarie, di aspirazione e camini;
- ripristino impianti idrici e di scarico con esclusione delle parti espressamente poste a carico degli assegnatari.

# VANNI DOTT. GIUSEPPE

*Dottore Commercialista - Revisore contabile*

## Comune di Ponte Buggianese

Oggetto della Proposta di deliberazione:

“Approvazione schema di contratto di servizio per la gestione del patrimonio ERP da parte di Spes Scrl (Società pistoiese di edilizia sociale)”

Il sottoscritto Vanni dott. Giuseppe, nato a Pontedera il 26 ottobre 1966, nominato Revisore dei Conti di codesto Comune per il triennio 2012-2015 con Deliberazione Consiglio Comunale n. 37, del 24 luglio 2012,

- visto l'art. 239, comma 1, lett. b), n. 3), del Dlgs. n. 267/00, come riformulato dal Dl. n. 174/12;
- vista la proposta di Deliberazione in oggetto;
- visto il Parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio tecnico dell'Ente sulla regolarità tecnica della Proposta di deliberazione,

### CONSIDERATO

- la Deliberazione conforme alle norme del Dlgs. n. 267/00, e alla normativa in materia di affidamento di servizi;

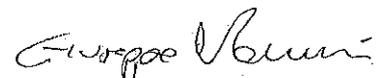
### ESPRIME

parere favorevole in ordine alla Proposta in oggetto.

Ponte Buggianese, li 13 giugno 2013

Il Revisore dei Conti

*dott. Giuseppe Vanni*



Via Dante 13 - loc. Capanne - 56020 Montopoli in Val d'Arno (PI)

Tel. 349/3900162 - Fax 0571/469237 - @mail: [giuseppe.vanni@centrostudentilocali.it](mailto:giuseppe.vanni@centrostudentilocali.it)

P.I.: 01810630507 - C.F.: VNNGPP66R26G843T - Ordine Pisa n. 457 - Reg. Rev. Cont. n. 85359



COMUNE di PONTE BUGGIANESE

Provincia di Pistoia

ALLEGATO "C" ALLA DELIBERAZIONE G.C. n. 55 del 21.06.2013

**OGGETTO:** Proposta di deliberazione n. 15 del 6 maggio 2013 – Settore Servizi Tecnici 3/B Lavori Pubblici “Approvazione schema contratto di servizio per la gestione patrimonio E.R.P. da parte di SPES Srl (società pistoiese di edilizia sociale).

*IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE RISORSE*

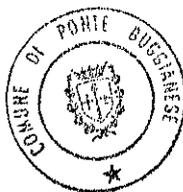
Vista la proposta di deliberazione n. 15 del 6 maggio 2013 del Settore 3/B – Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente – Sport, avente ad oggetto il contratto di servizio con la società SPES Srl per la gestione del patrimonio E.R.P.;

Visto l'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, come riformulato dal D. n. 174 2012;

rileva

tenuto conto dei contenuti della proposta n. 15/2013 del Settore Tecnico 3/B, l'approvazione dello schema di contratto di servizio per la gestione del patrimonio E.R.P. non necessita di parere di regolarità contabile non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ponte Buggianese, 12/06/2013



Il Funzionario

(Dott. Anna Maria Petri)

# COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

## Provincia di Pistoia

---

Il presente verbale, che consta di n. 34 fogli, viene letto, approvato e sottoscritto dal Presidente della seduta e dal Segretario Comunale.

IL PRESIDENTE  
(f.to Pier Luigi Galligani)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(f.to Fernando Francione)

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Funzionario di Segreteria, vista la relata di pubblicazione n. \_\_\_\_\_, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune in data \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Ponte Buggianese, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DI SEGRETERIA  
(f.to Fernando Francione)

---

### ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Funzionario di Segreteria, visti gli atti d'Ufficio, attesta che la presente deliberazione è divenuta ESECUTIVA il \_\_\_\_\_ ai sensi di legge.

Ponte Buggianese, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DI SEGRETERIA

---

### ATTESTATO DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

Copia conforme all'originale per estratto, in carta libera, per uso Amministrativo, rilasciata dal sottoscritto Funzionario di Segreteria.

Ponte Buggianese, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DI SEGRETERIA  
(Fernando Francione)

---

Il Presidente  
(f.to Pier Luigi Galligani)

Foglio n. 34

Il Segretario Comunale  
(f.to Fernando Francione)