

**CONVENZIONE PER L'AMMINISTRAZIONE  
DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.  
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI**

.....



L'anno ....., il giorno ....., del mese di .....(G./M./ANNO), con la presente scrittura privata

**TRA**

Il Comune di ..... (TV), C.F. ...., rappresentato da ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la sua carica presso la Sede Municipale, sita a ....., Via/Piazza ....., il/la quale interviene nel presente atto in qualità di ....., a ciò autorizzato/a con Delibera n. .... adottata dal Consiglio Comunale / Giunta Comunale in data ..... e in esecuzione della Delibera medesima;

**E**

L'A.T.E.R. - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale - della Provincia di Treviso, C.F. 00193710266, rappresentata da ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la sua carica presso la Sede municipale, sita a ....., piazza/via ....., n. ...., il/la quale interviene nel presente atto in qualità di ....., a ciò autorizzato/a con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. .... in data ..... e in esecuzione della Delibera medesima;

**PREMESSO**

- che con Delibera del Consiglio Comunale /della Giunta Comunale n. .... del....., esecutiva a norma di legge, il Comune di ..... (di seguito nominato "Comune") affida all'ATER della Provincia di Treviso (di seguito nominata "ATER") la **amministrazione** degli alloggi di proprietà comunale esattamente individuati nell'allegato elenco (*allegato A*), affidando in particolare tutte le operazioni, appresso meglio descritte;

- che l'ATER accetta tale incarico nei limiti e con le modalità operative di cui allo schema di convenzione approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. .... del ....., secondo il testo qui di seguito conformemente riportato;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

tra le parti, come sopra rappresentate, dandosi reciprocamente atto che la presente convenzione sostituisce ogni altra di contenuto analogo eventualmente sottoscritta in precedenza, si conviene e si stipula quanto segue.

**Articolo 1) – Premessa.**

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Articolo 2) – Oggetto, decorrenza della convenzione e consegna degli immobili.**

Il Comune, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 2, della Legge regionale del Veneto 3 novembre 2017, n. 39, affida all'ATER, come sopra rappresentata, che accetta, l'amministrazione degli immobili di proprietà comunale, comunque riconducibili al patrimonio di E.R.P., individuato dalla vigente normativa regionale, esattamente descritto nell'allegato elenco (*allegato A*).

Con la presente scrittura, l'ATER dà atto che tale elenco contiene i dati necessari alla individuazione delle unità immobiliari, compresi gli impianti accessori e/o pertinenze, oggetto della presente convenzione, oltre a tutti i dati necessari alla loro amministrazione, con l'individuazione degli assegnatari e dei componenti dei nuclei familiari aventi titolo ad abitare, oltre all'individuazione degli occupanti *sine titolo*, con precisazione, per ogni singola posizione amministrata, di eventuali scadenze e/o irregolarità contrattuali.

L'elenco di cui trattasi è controfirmato dalle parti e sarà periodicamente aggiornato a cura del Comune e dell'ATER, ciascuno per quanto di propria conoscenza, escludendovi le unità immobiliari demolite o alienate e aggiungendovi quelle che il Comune dovesse in seguito affidare all'ATER, alle medesime condizioni di cui alla presente convenzione, per la loro amministrazione.

Le unità immobiliari che venissero aggiunte saranno affidate in consegna all'ATER mediante apposito verbale, o altra scrittura privata che sarà redatta in contraddittorio.

È obbligo del Comune fornire tempestivamente all'ATER, ove occorra, ad integrazione di detto elenco, in originale o in copia, ogni necessaria documentazione.

Il Comune si impegna ad informare gli assegnatari in ordine ai contenuti della presente convenzione e al nuovo regime amministrativo che verrà ad instaurarsi sia all'inizio del presente rapporto contrattuale, sia al momento della sua scadenza o recesso.

**Gli effetti della presente convenzione decorrono a far data dalla sottoscrizione.**

### **Articolo 3) – Amministrazione, gestione e manutenzione ordinaria degli immobili. Prestazioni assicurate dall'ATER e obblighi del Comune.**

Il Comune, delega l'ATER alla gestione del proprio patrimonio di E.R.P, ai sensi dell'art.1 della presente convenzione.

Di conseguenza, l'ATER conferma la propria disponibilità a svolgere, per conto del Comune, le attività appresso elencate:

a) (opzione 1) le procedure relative alla stipulazione del contratto e consegna dell'alloggio agli assegnatari, previa acquisizione dal Comune del provvedimento di assegnazione;  
(opzione 2) il provvedimento di assegnazione, le procedure relative alla stipulazione del contratto e consegna dell'alloggio agli assegnatari, e per tale ulteriore procedimento sarà stabilito un corrispettivo per la singola assegnazione, preventivamente concordato da ATER con il Comune;

b) per gli alloggi assoggettati all'applicazione della L.R.V. n. 39/2017, ed eventuali s.m.i., al rinnovo quinquennale dei contratti di locazione, previa verifica dei requisiti per l'assegnazione ai sensi dell'art. 25 di detta Legge e dell'assenza delle cause che determinano annullamento o decadenza della/dalla assegnazione previste dagli artt. 31 e 32 della medesima normativa regionale.

Per gli alloggi locati in regime di "*social housing*", o altre forme di locazione a canone calmierato/concordato, oltre che per altri immobili, anche destinati ad uso diverso da quello di abitazione, l'ATER provvederà all'aggiornamento del canone di locazione conformemente alle inerenti specifiche disposizioni contrattuali o di legge nonché ai rinnovi contrattuali ove previsto;

c) la segnalazione della scadenza dei contratti di cui all'art. 44 della L.R. 39/2017 e art. 13 del Regolamento n. 4/2018; con un preavviso di almeno 60 giorni, al fine di consentire al Comune l'adozione dei provvedimenti di competenza, che potranno consistere nel provvedimento del Comune qualora questa attività non sia stata delegata al Ater, o nella proposta di provvedimento qualora tale attività sia delegata ad Ater ai sensi dell'art.3 lettera a);

d) l'addebito, riscossione e contabilizzazione dei canoni di locazione e oneri accessori delle unità abitative affidate in amministrazione;

e) il versamento dell'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e l'addebito agli utenti della loro quota parte;

f) l'esercizio di ogni azione amministrativa per la riscossione dei canoni di locazione e oneri accessori.

Resta di esclusiva competenza del Comune l'esercizio di ogni azione legale volta a tutelare il proprio diritto di proprietà nei casi di atti lesivi da parte di utenti o terzi.

(opzione 1)

Il Comune provvederà per i casi previsti dagli artt. 31, 32 e 41 della L.R.V. n. 39/2017, e agli artt. 18, 19, 20 e 22 del Regolamento n. 4/2018, all'avvio del procedimento di decadenza e al relativo provvedimento, nonché all'avvio del procedimento di occupazione senza titolo e al relativo provvedimento, oltre alla messa in esecuzione delle stesse;

(opzione 2)

L'ATER provvederà per i casi previsti dagli artt. 31, 32 e 41 della L.R.V. n. 39/2017, e e agli artt. 18, 19, 20 e 22 del Regolamento n. 4/2018, all'avvio del procedimento di decadenza e al relativo provvedimento, nonché all'avvio del procedimento di occupazione senza titolo e al relativo provvedimento, tramite Decreto del Direttore, restando di competenza del Comune la messa in esecuzione delle stesse, salvo diversa indicazione, come previsto al successivo punto g);

- g) conferimento di apposito mandato al legale esterno (individuato nel rispetto dei regolamenti di ATER), previa acquisizione tramite PEC di richiesta da parte del Comune, per avviare azione legale per il recupero forzoso dell'alloggio con ricorso all'autorità giudiziaria e per il recupero del credito. I costi saranno fatturati da ATER al Comune, secondo il prezzario Allegato C, applicando una maggiorazione del 20% sulla spesa legale per la gestione della pratica;
- h) (opzionale) ulteriori attività gestionali quali il subentro nell'assegnazione/alloggio, l'ampliamento e l'ospitalità temporanea autorizzata, nonché la coabitazione, oltre alla costituzione delle Autogestioni e dei Condomini
- i) (opzionale) (versamento a favore della Regione dello 0,40% del valore locativo degli alloggi amministrati e all'incremento del fondo di solidarietà istituito presso il Comune, per la quota dell'1,10% dei canoni riscossi e per i proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 40, commi 1 e 2, e 41, comma 1, lett. b), secondo quanto disposto dagli artt. nn. 37 e 47 della L.R.V. n. 39/2017 ;
- j) controllo del corretto uso dei beni locati e attivazione di ogni eventuale necessaria attività, e l'applicazione dell'indennità di occupazione (salvo che il Comune non intenda provvedere in proprio) e le indennità risarcitorie fissate dall'art. 41 della L.R.V. n. 39/2017, conformemente a quanto disposto anche dall'art. 22 del Regolamento regionale n. 4/2018;
- k) promuovere e favorire la partecipazione degli utenti alla gestione degli alloggi loro assegnati, assicurando le necessarie dovute informazioni e accompagnando gli inquilini ad una maggiore conoscenza e consapevolezza dei propri diritti, ma anche dei propri doveri e delle responsabilità derivanti da un non diligente utilizzo dell'alloggio, del fabbricato e delle relative pertinenze, oltre che dagli eventuali danni arrecati a cose e/o persone;
- l) gestione della morosità tramite invio di appositi solleciti, diffide di pagamento e redazione di congrui piani di rientro;
- m) riconsegna degli alloggi sfitti per finita locazione o comunque rilasciati, secondo le modalità fissate dalle procedure definite dall'ATER, fermo restando la possibilità per il Comune di provvedervi in proprio.  
In ogni caso spetta al Comune provvedere alla chiusura dei contatori delle utenze domestiche e all'ottenimento dell'attestazione di prestazione energetica, ovvero al pagamento degli inerenti costi nel caso in cui il Comune chieda che tale attestazione venga ottenuta a cura dell'ATER;
- n) attività di sgombero di masserizie abbandonate negli alloggi, previa quantificazione delle somme stimate e con successivo addebito degli importi al Comune in fase di rendicontazione;

Il Comune provvede a proprie cure e spese:

- all'assicurazione degli immobili contro i danni da incendio e rischi accessori, nonché per la responsabilità civile verso terzi, sollevando l'Azienda da ogni responsabilità;
- all'esecuzione di ogni operazione per l'accertamento e l'aggiornamento al N.C.E.U. di ciascuna unità immobiliare amministrata, comunicando all'ATER con tempestività ogni variazione catastale, per consentire una corretta amministrazione degli alloggi *de quibus*;
- al pagamento delle eventuali tasse consortili a favore dei Consorzi di Bonifica.

Ulteriori deleghe non previste dalla presente scrittura potranno essere fatte oggetto di successivi particolari accordi.

#### **Articolo. 4) – Disciplina dei rapporti con l'utenza, le Autogestioni e i Condomini.**

I rapporti con gli inquilini degli alloggi in amministrazione, con le Autogestioni e con i Condomini saranno disciplinati dalla legislazione vigente in materia, in particolare da quella concernente l'E.R.P. e dalle norme del Codice Civile, nonché dai regolamenti e dalle procedure operative in uso presso l'ATER.

Sarà cura dei preposti Uffici aziendali:

- a) provvedere, per gli alloggi di cui alla presente convenzione non locati, ad anticipare per conto del Comune proprietario le spese relative ai servizi accessori e all'uso delle parti comuni per la quota relativa a detti alloggi, ivi compreso l'eventuale compenso all'Amministratore o al Rappresentante dell'Autogestione;
- b) provvedere, per gli inquilini di alloggi di cui alla presente convenzione che si rendessero morosi, ad anticipare, al solo fine di consentire il regolare funzionamento del Condominio o dell'Autogestione, le quote riferite ai servizi e all'uso delle parti comuni, dovute dagli inquilini, i quali saranno considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione; di conseguenza, salvo il caso in cui tale attività non sia stata delegata ad Ater, ai sensi dell'art. 3 lettera f), le informazioni verranno comunicate al Comune per i provvedimenti di competenza, sarà esperita immediatamente l'azione di recupero e saranno adottati i provvedimenti previsti dal contratto di locazione ovvero dalla normativa in materia di E.R.P.;
- c) intervenire, in nome e per conto del Comune, nelle Assemblee di Autogestione e di Condominio dei fabbricati ove insistono alloggi di cui alla presente convenzione. In tal senso, con la presente scrittura, il Comune, come sopra rappresentato, trasferisce all'ATER la facoltà di presenziare in sua vece alle Assemblee ordinarie, con facoltà di decidere esclusivamente in ordine a deliberazioni aventi natura non straordinaria. A tal fine, il Comune provvederà a rilasciare all'ATER idonea delega.

Le deliberazioni assembleari per le decisioni relative agli interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria dovranno essere approvate con la presenza in Assemblea di un Rappresentante del Comune il quale provvederà quindi all'assunzione degli atti di propria competenza.

Le spese anticipate dall'ATER alle Autogestioni o ai Condomini per gli alloggi non locati e per gli inquilini morosi, oltre alle quote dei costi di ordinaria manutenzione a carico dell'inquilino moroso, saranno rimborsate annualmente dal Comune all'ATER che provvederà a redigere un dettagliato rendiconto.

L'eventuale successivo recupero delle morosità sarà rimborsato al Comune con il primo utile rendiconto annuale.

### **Articolo 5) – Compensi e rimborsi dovuti all'ATER per l'amministrazione degli alloggi.**

Per l'amministrazione degli alloggi di cui alla presente convenzione, il Comune riconosce all'ATER, quale compenso:

**euro ..... (oltre ad I.V.A.) annui per alloggio;**

L'ammontare delle competenze effettivamente riscosse nel corso delle singole gestioni annuali, anche a titolo di recupero di pregresse morosità, al netto del compenso di cui sopra e dei rimborsi appreso elencati, sarà corrisposto al Comune nel rispetto della vigente normativa in materia di "split payment".

All'ATER spetta il rimborso:

- a) della quota parte di competenza del proprietario delle spese sostenute per la registrazione dei contratti (spese per attivazione, proroga, rinnovo e chiusura ove previsto), di cui al precedente articolo 3, lett. e)
- b) del versamento dello 0,40% annuo del valore locativo al fondo regionale e dell'1,1% dei canoni riscossi al fondo di solidarietà e nel caso sia stata scelta l'opzione di cui art. 3 lettera i);
- c) del costo delle anticipazioni per la amministrazione/gestione delle Autogestioni e dei Condomini di cui al precedente articolo 4;
- d) delle spese legali e di giudizio anticipate dall'ATER, qualora non possano essere recuperate dall'utente (articolo 3, lett. g)
- e) del costo relativo agli sgomberi di masserizie (articolo 3, lett. n);

- f) di ogni altro eventuale costo posto a carico del Comune con la presente convenzione.

#### **Articolo 6) - Rapporti economico-finanziari.**

L'ATER fornirà al Comune, entro il primo trimestre di ogni anno, un dettagliato rendiconto riferito all'anno precedente.

Tale rendiconto conterrà tutti i dati relativi all'attività di amministrazione svolta nel corso dell'anno, di cui ai precedenti articoli, con indicazione di tutte le somme in dare/avere relative all'attività medesima.

I rapporti di credito/debito tra il Comune e l'ATER, così come risulteranno dal suddetto rendiconto, dovranno essere regolati non oltre il 31 maggio di ogni anno successivo a quello di riferimento, anche al fine di consentire l'eventuale verifica, in contraddittorio, in ordine all'ammontare delle singole poste contabili da parte del Comune.

#### **Articolo 7) - Attuazione e gestione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.**

L'ATER potrà, **su eventuale richiesta del Comune**, realizzare i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione delle unità immobiliari, di proprietà comunale, provvedendo alla necessaria attività di progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori secondo le modalità di cui allo schema allegato B.

Gli interventi di specie saranno comunque accettati in carico dall'ATER solo a seguito della formale assunzione da parte del Comune degli inerenti impegni di spesa e sempre che gli stessi risultino compatibili con l'attività programmatica dell'Azienda.

#### **Articolo 8) – Durata della convenzione - nuove disposizioni di Legge.**

La presente convenzione ha la durata di anni 5 dalla sottoscrizione, concordando che la scadenza coincida con il 31 dicembre del quinto anno.

Le parti possono recedere dalla presente convenzione dandone formale disdetta, con PEC, non oltre il 30 giugno di ciascuna annualità.

Le parti, altresì, si danno reciprocamente atto che le nuove disposizioni di legge che dovessero modificare la normativa regionale richiamata dalla presente convenzione troveranno immediata e automatica applicazione, senza necessità di accordi ulteriori.

#### **Articolo 9) – Registrazione della convenzione – spese, imposte e tasse.**

Le spese della presente convenzione, inerenti e conseguenti, ivi comprese l'I.V.A. e l'imposta di bollo sono equamente suddivise tra Comune e ATER.

Trattandosi di prestazione soggetta ad I.V.A. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986, la presente convenzione sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico di chi ne farà richiesta.

Restano a carico del Comune, in qualità di proprietario, la dichiarazione annuale e il versamento di tasse e imposte dirette e indirette, se e in quanto dovute, relative alle unità immobiliari affidate in amministrazione, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 2.

#### **Articolo 10) – Disposizioni varie.**

I competenti Organi del Comune e dell'ATER potranno concordemente modificare la presente convenzione qualora ragioni di ottimizzazione dell'attività amministrativa, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità, lo rendessero necessario e/o opportuno.

#### **Articolo 11) - Foro competente ed elezione di domicilio.**

A tutti gli effetti della presente convenzione, le parti convengono che il Foro competente sia quello di Treviso e per la notifica degli atti eleggono domicilio, quanto al Comune, nella propria Sede municipale sita a ....., Via/Piazza ....., quanto all'ATER nella propria Sede aziendale sita a Treviso, Via G. D'Annunzio, n. 6.

La presente convenzione si compone di n. 11 articoli, n. 3 allegati e n.... pagine, compresa la presente.

Dopo aver proceduto alla lettura della convenzione, viene come appresso sottoscritta in segno di conferma e accettazione.

COMUNE di .....

ATER di TREVISO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_