

CONVENZIONE
TRA IL COMUNE DI _____
E L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO
PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

TRA
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, con sede in Varese, Via
Monte Rosa n. 21, C.F./P.IVA _____, in persona del Presidente
Dott. Stefano Cavallin

E
Il Comune di _____, con sede in _____ Via _____ n. _____,
CF/P.IVA _____ in persona del _____

PREMESSO CHE

- il Comune di _____ è attualmente proprietario di n. _____ alloggi destinati a SAP e di n. _____ autorimesse, il tutto come meglio dettagliato nell'allegato elenco sotto la lettera "A";
- per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità organizzativa l'Amministrazione Comunale intende affidare la gestione degli stabili di cui sopra all'ALER, con particolare riferimento all'attività relativa alla gestione dell'utenza nonché all'attività manutentiva di carattere ordinario del proprio patrimonio, in considerazione della condivisione da parte dei rispettivi organismi delle finalità sociali che sovrintendono l'istituzione e la disciplina dei servizi abitativi pubblici;
- l'art. 8, comma 1, lett. c) della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) prevede per le ALER la possibilità di gestire il patrimonio SAP di altri soggetti pubblici da essi delegate;
- l'art. 7 comma 2 della medesima legge regionale n. 16/2016 prevede che le ALER sono lo strumento del quale la Regione e gli Enti Locali di avvalgono per la gestione unitaria dei servizi abitativi pubblici e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative;
- l'ALER di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è dotata di una struttura specializzata nella gestione degli alloggi di SAP ;
- la medesima ALER è disponibile ad effettuare la gestione degli alloggi e unità immobiliari in oggetto;
- da parte di entrambi i contraenti si ritiene che questa ipotesi di collaborazione fra Enti Pubblici, perseguendo l'ottimizzazione delle finalità proprie delle iniziative di SAP, volga anche al risparmio di risorse pubbliche nonché al miglioramento dell'efficienza gestionale;
- allo scopo è indispensabile assicurare forme di assidua collaborazione fra gli Enti contraenti anche per quanto concerne l'accesso reciproco ai rispettivi archivi anagrafici;
- pertanto appare necessario regolare mediante apposita convenzione i rapporti fra le parti e le modalità di gestione delle unità immobiliari di cui trattasi.

PARTE I
GESTIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 1

(Oggetto della convenzione e del mandato)

Il Comune di _____ conferisce mandato senza rappresentanza, ai sensi dell'art. 1705 c.c. e ss. ad ALER, che tramite il proprio rappresentante accetta,

per la gestione delle unità immobiliari individuate nell'elenco allegato sotto la lettera "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli immobili sono affidati ed accettati in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Entro trenta giorni dalla data della presente stipula, dovrà essere effettuato, in contraddittorio tra i tecnici designati dalle parti contraenti, un sopralluogo e redatto il verbale di consegna e consistenza, al quale saranno allegati le schede descrittive dei fabbricati relativi ai suddetti alloggi, i dati catastali, le superfici, gli elaborati grafici e quant'altro in possesso con particolare riferimento agli impianti tecnologici (elettrici, sanitari, riscaldamento, fognature, colonne di scarico, ecc.), alle certificazioni di regolarità ed idoneità degli impianti, sia degli alloggi che delle parti comuni, che attestino la conformità ai disposti di Legge, nonché la documentazione attestante l'esistenza di eventuali servitù a favore di terzi che insistono sul suolo ed il sottosuolo sul quale insistono i fabbricati.

Qualora dal verbale di consegna risultassero carenze manutentive, ALER non assumerà alcuna responsabilità fino a quando il Comune non avrà eliminato dette carenze. I lavori conseguenti potranno essere delegati ad ALER con un compenso come appresso definito per le opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

ALER qualora riscontri in sede di redazione del verbale di consegna e consistenza a suo insindacabile giudizio gravi carenze statiche e manutentive dell'immobile, potrà rinunciare all'intera gestione degli alloggi di quel fabbricato.

Per gli alloggi di nuova costruzione o ristrutturazione i servizi saranno assunti con temporanea sospensione dell'esecuzione dei lavori soggetti a collaudo.

ALER segnalerà al Comune eventuali vizi e/o inconvenienti, che risconterà nell'espletamento dei servizi affidati.

Qualora il presente atto costituisca rinnovo di una convenzione già in essere le attività di cui sopra sono da ritenersi già assolte fatto salvo quanto di seguito indicato al successivo Art. 2.

Il mandato avrà ad oggetto:

a. La gestione dei contratti: intesa come il complesso di operazioni svolte per gestire, dopo le assegnazioni comunali, la stipula di contratti, il rientro nella disponibilità di unità immobiliari dopo la cessazione di un contratto o la decadenza dall'assegnazione (a seguito di idoneo provvedimento comunale), e tutti gli atti amministrativi e tecnici connessi.

In dettaglio:

- a.1 – stipula di contratti locativi di alloggi per assegnazioni e volture;
- a.2 – stipula di contratti locativi di unità immobiliari ad uso diverso di abitazione;
- a.3 – subentri, ospitalità, ampliamenti;
- a.4 – disdette e riconsegna alloggi di risulta;
- a.5 – disdette e riconsegna di altre unità immobiliari.

Tutto quanto sopra indicato nel rispetto dei tempi di convocazione del cittadino e delle scadenze di legge per formalità di ordine pubblico e fiscale.

b. gestione dell'anagrafe dell'utenza:

- b.1 – aggiornamento anagrafe utenza nel rispetto delle normative vigenti;
- b.2 – verifica ricorsi su nuovi canoni;
- b.3 – informazioni all'utenza su redditi e nuovi canoni;
- b.4 – tenuta archivio dati per ISEE-ERP;
- b.5 – raccordo con amministrazioni certificanti;
- b.6 – rapporti con servizi sociali e OO.SS. sindacali utenza per la presentazione dei dati ISEE-ERP e conseguente calcolo dei canoni;

- b. 7 – verifica permanenza requisiti e decadenze;
- b.8 – in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, indagini ed ispezioni su occupazioni abusive;
- b. 9 – in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, controlli dichiarazioni ISEE ERP a campione;
- b. 10 – verifica di permanenza dei requisiti di cui al R.R. 1/2004;
- b. 11 – proposte di decadenza al Comune;
- b. 12 – informazioni all'utenza su procedure di decadenza;
- b.13– comunicazioni all'utenza in merito all'esito di verifica su dichiarazioni mendaci.

c. gestione canoni di locazione e servizio bollettazione:

- c. 1 – calcolo dei canoni degli alloggi in conformità alla normativa vigente, anche con riferimento ad eventuali accordi sottoscritti da ALER con le OO.SS. degli inquilini;
- c. 2 – calcolo dei canoni dei box e dei locali ad uso diverso da abitazione secondo i criteri utilizzati da ALER;
- c. 3 – bollettazione e riscossione dei canoni di locazione degli alloggi e delle unità diverse affidate in gestione ad ALER dall'Amministrazione Comunale;
- c. 4 – comunicazioni variazioni canoni;
- c. 5 – aggiornamento periodico dei canoni;
- c. 6 – riscontro incassi e morosità;
- c. 7 – gestione rapporti con gli utenti;
- c. 8 – incasso e gestione delle quote di iscrizione nel caso in cui gli inquilini aderiscano alle varie organizzazioni sindacali dell'utenza;
- c. 9 – bollettazione e riscossione delle somme dovute dagli inquilini a titolo di rimborso delle spese reversibili a loro carico;
- c.10– regolarizzazione di rapporti locativi in corso, sulla base delle normative fiscali vigenti in materia, con oneri e spese a carico del Comune e riaddebitati in sede di rendicontazione annuale.

ALER si riserva di addebitare agli inquilini una cifra fissa mensile per spese di amministrazione generali determinata dall'Azienda in ottemperanza della DGR VIII/19904 del 16/12/2004 art. 3 co. 1 lett. b), nella stessa misura richiesta agli inquilini dei propri alloggi.

d. attività di recupero crediti:

ALER provvederà per conto del Comune al recupero della morosità secondo le modalità stabilite da ALER per il recupero dei propri crediti, sia in via stragiudiziale che giudiziale. Le spese sostenute per tali attività, giunte al termine della procedura (sfratto) se non corrisposte dagli inquilini, saranno riaddebitate al Comune in sede di rendicontazione annuale.

Se il Comune, nel momento in cui Aler comunicherà il preavviso di soggio non fornirà idonea motivazione per un eventuale rinvio dell'esecuzione, tale comportamento verrà interpretato come tacita autorizzazione all'esecuzione forzata con recupero della disponibilità dell'alloggio libero da persone e cose.

e. attività di gestione degli assegnatari:

- e.1 – attività di prima informazione al pubblico;
- e.2 – gestione mobilità assegnatari;
- e.3 – gestione di attività di rilascio immobili per mancanza dei requisiti previsti dalla legge;

- e.4 – assistenza all'attività comunale di rilascio immobili per occupazioni abusive;
- e.5 – gestione attività di rilascio dell'immobile per esecuzione di sfratto per morosità;
- e.6 – gestione e segnalazione guasti;
- e.7 – attuazione del regolamento d'uso;
- e.8 – gestione sinistri.

f. attività di gestione alloggi in condominio.

Per gli alloggi compresi in fabbricati prevalentemente ceduti in proprietà e quindi in amministrazione condominiale, l'ALER procederà alla sola gestione amministrativa che prevede lo svolgimento delle attività indicate ai precedenti punti a., b., c., d., e. Gli eventuali interventi di manutenzione, da eseguire esclusivamente all'interno degli alloggi e concordati con il Comune, saranno eseguiti dall'ALER e finanziati con le disponibilità di cui al successivo art. 3.

g. manutenzione dei fabbricati:

- g.1 – manutenzione ordinaria dei fabbricati in conformità a quanto previsto dal successivo art. 3;
- g.2 – manutenzione straordinaria da eventi eccezionali in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 4;
- g.3 – manutenzione straordinaria in conformità a quanto previsto dal successivo art. 5.

ALER svolgerà per conto del Comune tutte le attività manutentive descritte negli articoli seguenti, ivi compresa la predisposizione delle gare d'appalto, l'aggiudicazione delle stesse, la stipula dei relativi contratti, l'attività di direzione lavori, la predisposizione della relativa contabilità, la liquidazione, ed il pagamento delle fatture di manutenzione, che verranno emesse dal fornitore, intestate ad ALER e recapitate presso la stessa, il tutto nei limiti di spesa fissati negli articoli seguenti.

h. pagamento delle fatture passive ricevute dai fornitori

ALER provvederà a pagare tutte le fatture passive relative ai servizi a rimborso e ad altre spese inerenti gli immobili in gestione (a titolo esemplificativo e non esaustivo, fatture per il riscaldamento centralizzato, luce parti comuni, servizi di pulizia, manutenzione aree verdi, manutenzione e pronto intervento ascensori etc.) con addebito delle relative spese agli inquilini, se trattasi di servizi reversibili, o all'ente proprietario se inerenti a spese a carico della proprietà.

Art. 2

(Estensione dell'oggetto della convenzione)

L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi estesi ed operanti anche alle unità immobiliari che il Comune consegnerà in gestione dopo la sottoscrizione della presente convenzione, giudicandosi sufficiente disporre l'identificazione dei beni affidati mediante successivi verbali di consegna e di consistenza, sottoscritti dai rappresentanti degli Enti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1 in ordine allo stato di manutenzione e conservazione degli alloggi.

Art. 3

(Manutenzione ordinaria)

ALER curerà per conto del Comune la manutenzione ordinaria degli stabili, ripartendo i relativi oneri fra la proprietà e gli inquilini secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal proprio ordinamento.

Per manutenzione ordinaria si intende la riparativa a guasto e la manutenzione delle parti comuni, con esclusione dei riordini alloggi di importo superiore ad € 5.000,00. Resta inteso che fino ad un importo massimo pari al 50% dei canoni di locazione di alloggi e unità diverse incassati nell'esercizio precedente non sarà necessaria alcuna preventiva autorizzazione del Comune.

Nel caso in cui l'ammontare dei lavori dovesse risultare superiore a detta percentuale ALER ne darà comunicazione al Comune all'indirizzo di posta elettronica _____ almeno 15 gg prima della data di inizio dei lavori, dando comunicazione anche della medesima.

Qualora entro la data indicata di inizio lavori il Comune non comunicasse il proprio parere ostativo, ALER provvederà comunque alla esecuzione dei lavori, richiedendo al Comune il reintegro del budget di spesa sopra indicato.

Le opere di manutenzione ordinaria che presentassero carattere di indifferibilità ed urgenza, opportunamente documentate, verranno fatte eseguire da ALER senza necessità di alcuna comunicazione o assenso da parte del Comune.

I costi di manutenzione saranno oggetto di reportistica nell'ambito del rendiconto annuale e soggetti a fatturazione da parte di Aler al Comune qualora richiesto.

Art. 4

(Manutenzione da eventi eccezionali)

Al verificarsi di eventi eccezionali, comprese le calamità naturali, ALER provvederà alla messa in sicurezza degli immobili, con oneri a carico del Comune, dandone comunicazione allo stesso anche nel corso o al termine dell'intervento. Le conseguenti opere di manutenzione straordinaria necessarie al recupero non sono comprese nelle attività effettuate da Aler ed oggetto della presente convenzione, salvo diverso accordo fra le parti. Qualora si convenga tra le parti l'esecuzione dei lavori da parte di Aler, questa provvederà ad eseguire le opere straordinarie necessarie al recupero solo quando riceverà dal Comune una nota che attesti che il comune ha stanziato/deliberato/effettuato le opportune variazioni di bilancio per impegnare le necessarie risorse per l'esecuzione delle opere, l'assolvimento dell'IVA e per la corresponsione dei relativi compensi tecnici. Il Comune provvederà a corrispondere ad ALER i costi da questa sostenuti per gli interventi secondo le seguenti tempistiche:

- una quota pari al 30% del QTE prima dell'inizio dei lavori;
- la restante parte con la stessa percentuale pari allo Stato Avanzamento dei Lavori entro 30 giorni dalla richiesta di ALER che verrà inviata a maturazione dell'avanzamento dei lavori.

I costi di manutenzione e i relativi compensi tecnici saranno oggetto di emissione di fattura da parte di Aler al Comune.

Gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'attività di riordino alloggi di importo maggiore di € 5.000,00 saranno programmati dal Comune, in accordo o su proposta di ALER, esclusivamente sulla base dei finanziamenti messi a disposizione dal Comune medesimo, ivi compresi gli eventuali importi a credito di gestione.

Art. 5

(Riordino alloggi)

Il riordino degli alloggi di importo maggiore di € 5.000,00 che progressivamente di renderanno disponibili, al pari degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo precedente, non è compreso nelle attività effettuate da Aler ed oggetto della presente convenzione, salvo specifica pianificazione annuale.

Per poter rispondere adeguatamente alle esigenze manutentive del Comune Aler richiederà una programmazione annuale preventiva, al fine di pianificare le gare di appalto. A tal fine entro il 5 ottobre di ciascun anno di vigenza della convenzione il Comune comunicherà ad Aler l'intenzione di stanziare fondi specifici per interventi di natura tecnica da eseguirsi nell'anno successivo al fine di consentire all'Azienda di adottare il programma triennale dei lavori pubblici. Tali indicazioni dovranno essere confermate entro il 20 novembre successivo compatibilmente con le procedure di predisposizione del bilancio preventivo del Comune al fine di consentire all'Azienda di approvare il programma triennale dei lavori pubblici unitamente al proprio bilancio preventivo.

In mancanza di tale programmazione e dello stanziamento nel bilancio Preventivo del Comune delle relative risorse o delle opportune variazioni di bilancio, Aler non potrà garantire l'esecuzione dei lavori di riordino degli alloggi.

Per le prestazioni tecniche e di progettazione, appalto, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità, collaudo e liquidazione alle imprese appaltatrici ALER percepirà un compenso aggiuntivo pari al 12% del costo lordo delle opere progettate ancorché non eseguite.

Qualora le opere non dovessero essere appaltate la suddetta percentuale è da ritenersi ridotta all'8%.

Art. 6

(Gestione della morosità e contributi di solidarietà per alloggi di proprietà comunale)

ALER periodicamente invierà al Comune, a mezzo posta elettronica all'indirizzo _____ l'elenco delle posizioni debitorie aperte con gli utenti residenti negli alloggi di proprietà comunale ubicati nel territorio comunale che abbiano maturato una morosità per un periodo minimo di tre mensilità.

Ciò consentirà al Comune di attivare i propri servizi sociali, valutare i casi segnalati ed, entro il periodo di 30 gg, comunicare all'Azienda se e come intende intervenire, In forza della presente convenzione ALER gestirà per conto del comune eventuali bandi per l'assegnazione di contributi regionali a favore dei nuclei assegnatari degli alloggi gestiti, secondo tempi e modalità previsti dalle specifiche discipline.

Rimane facoltà di Aler e del Comune prevedere forme di sostegno, con fondi propri, per nuclei con determinate caratteristiche, sulla base di accordi e regolamenti da approvare tra le parti.

Art. 7

(Compensi a favore di ALER)

Per l'esecuzione dei servizi sopra specificati ALER è autorizzata dal Comune a trattenere dai canoni incassati per ogni singolo alloggio o unità immobiliare ad uso diverso da abitazione e non pertinenziale un compenso annuo calcolato sulla base del numero delle unità immobiliari nonché delle caratteristiche del patrimonio gestito e dalla sua ubicazione, con riferimento alla distanza dalla sede ALER / U.O.G. territorialmente competente.

Il compenso, è pari ad € oltre IVA di legge per ogni unità immobiliare gestita, i cui numeri sono indicati nell'elenco allegato alla presente sotto la lettera "A".

L'azienda provvederà a fatturare annualmente il compenso relativo a ciascun anno di competenza della gestione successivamente all'invio del rendiconto del medesimo anno.

Per le prestazioni tecniche relative ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria ed al riordino degli alloggi, inerenti alla progettazione, all'appalto, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza, alla contabilità, al collaudo ed alla liquidazione alle imprese appaltatrici, ALER percepirà un compenso aggiuntivo pari al 12% del costo lordo dei lavori ancorché non eseguite.

Qualora le opere non dovessero essere appaltate la suddetta percentuale è da ritenersi ridotta all'8%.

Art. 8 (Assicurazione)

L'assicurazione degli stabili (All Risk ed RCT) è da ritenersi esclusa dai servizi di cui alla presente convenzione salvo diverso accordo tra le parti.

In caso di sinistro, salvo il caso in cui le coperture assicurative siano attivate dall'ALER, l'ALER provvede a trasmettere al Comune le richieste di risarcimento danno pervenute da terzi e dagli assegnatari.

Art. 9 (Rendiconto)

Ai sensi dell'art. 1713 c.c. ALER renderà ogni anno al Comune mandante il conto del suo operato. Il rendiconto annuale sarà inviato entro 60 gg dall'approvazione del bilancio consuntivo dell'Azienda, previsto entro il 31 maggio dell'anno successivo.

Il rendiconto dovrà comprendere:

A. le competenze a favore del Comune (somme a credito di quest'ultimo);
B. le competenze a carico del Comune (somme a debito di quest'ultimo), e più precisamente:

b.1– compensi di ALER;

b.2– eventuali contributi concessi dal Comune a favore degli inquilini, ad esempio in occasione dell'erogazione dei contributi di solidarietà;

b.3 – spese per unità immobiliari temporaneamente non assegnate e locate;

b.4– spese sostenute per interventi di manutenzione a carico della proprietà;

b.5– spese condominiali a carico della proprietà;

b.6– IVA sugli importi soggetti a tassazione;

b.7– spese legali sostenute ed anticipate da ALER per il recupero forzato dei crediti insoluti;

b.8 - spese di stampa MAV e SEPA emessi, commissioni bancarie di incasso, commissioni per insoluti;

b.9 - quota a carico della proprietà per oneri per registrazione contratti di locazione.

Dal rendiconto di gestione risulterà un saldo a credito o a debito dell'Amministrazione Comunale.

La morosità per canoni servizi e altro bollettato rimane a carico dell'Ente proprietario degli immobili, pertanto, il rendiconto annuale di gestione oltre al saldo di periodo a credito o a debito dell'Amministrazione Comunale evidenzierà la morosità complessiva (di competenza e consolidata) per canoni, servizi e altro bollettato maturata fino alla data di chiusura del rendiconto (31.12.di ciascun anno) che sarà detratta dal saldo a credito o sommata al saldo a debito.

Art. 10

(Regolazione dei rapporti)

Su richiesta di una delle parti si provvederà alla regolazione dei rapporti finanziari, dopo l'ufficializzazione e l'invio del rendiconto annuale. Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta.

PARTE II

OBBLIGHI DI COLLABORAZIONE E COOPERAZIONE A SOSTEGNO DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI SAP UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI

Art. 11

(Obblighi di cooperazione)

Al fine di agevolare l'esecuzione del mandato da parte di ALER, , il Comune, laddove possibile, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto renderà disponibile ad ALER l'accesso automatico alla propria banca dati, con particolare riferimento ai dati sugli immobili ed alla anagrafe degli assegnatari degli alloggi, nel caso in cui questi ultimi dati non fossero già in possesso di ALER a seguito di precedenti gestioni.

Il Comune fornirà inoltre idoneo supporto, mediante disponibilità, ove possibile, di agenti di polizia urbana, per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità, sia per il proprio patrimonio sia per quello di proprietà di ALER ubicato sul territorio comunale.

Il Comune si rende altresì disponibile ad effettuare tutti i controlli di sua competenza richiesti dall'Azienda e finalizzati alle verifiche di cui sopra.

ALER e Comune attuano la piena condivisione di tutte le informazioni relative alla condizione patrimoniale, contrattuale e manutentiva degli immobili ad uso abitativo e non, affidati in gestione, nonché di tutte le informazioni relative agli assegnatari e ai rispettivi nuclei familiari.

ALER, al fine di permettere al Comune la verifica della gestione degli immobili di sua proprietà, si impegna a verificare la possibilità di rendere disponibile l'accesso diretto ai propri database o in alternativa fornirà le informazioni tramite adeguato supporto informatico aggiornato semestralmente.

PARTE III

Norme generali

Art. 12

(Durata)

La presente convenzione ha la durata di anni 5 (cinque) e decorre dal al, eventualmente rinnovabile per pari durata. La presente convenzione potrà essere risolta anticipatamente, sia unilateralmente che di comune accordo delle parti con preavviso di almeno 6 mesi.

È escluso il tacito rinnovo, sono fatti salvi i diversi tempi imposti da eventuali sopravvenute disposizioni legislative, sia statali che regionali.

Art. 13

(Controversie)

Per ogni controversia sarà competente il foro di(foro locale, in base alla U.O.G. competente).

Art. 14

(Imposte e tasse)

La presente convenzione è soggetta a registrazione solo in caso d'uso, salvo che sia espressa volontà dell'Amministrazione procedere in tal senso. In questo caso spese, diritti, imposte e tasse relative alla registrazione saranno a carico della stessa.

Art. 15 (Privacy)

Le parti reciprocamente autorizzano l'uso dei dati personali nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento europeo n. 679/2016 e successive modificazioni, soddisfacendo gli adempimenti richiesti dalla norma stessa.

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali e sensibili, con la sottoscrizione della presente Convenzione l'ALER assume le funzioni e gli obblighi del Titolare del Trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per il buon adempimento dell'oggetto della Convenzione.

Il Comune provvederà con apposito atto alla nomina di ALER quale responsabile esterno del trattamento dei dati degli utenti degli immobili di proprietà comunale.

I soggetti che a qualunque titolo operano per conto di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio sono qualificati come "incaricati" al trattamento dei dati personali e sensibili.

ALER si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nella Convenzione e limitatamente al periodo di vigenza della medesima, esclusa ogni altra finalità.

ALER si impegna a valutare la possibilità di accesso "sicuro" all'Ente proprietario tramite web ai dati personali e sensibili inerenti gli occupanti degli alloggi di sua proprietà, trasferendo allo stesso i medesimi obblighi di riservatezza e l'onere di adottare adeguate misure di sicurezza al fine di evitare la diffusione di qualsiasi dato personale e sensibile qualora non siano in possesso del comune.

ALER trasferisce all'Ente Proprietario e a qualsiasi fornitore o consulente esterno o società incaricata che tratta dati sensibili, i medesimi obblighi di riservatezza e di adottare adeguate misure di sicurezza al fine di evitare la diffusione di qualsiasi dato personale e sensibile.

Art. 16 Norme transitorie

A parziale deroga di quanto disposto all'art. 1 si precisa che, qualora gli alloggi in gestione siano già gestiti da Aler alla data di firma della presente convenzione, non si procederà alla redazione del verbale di consegna e consistenza; alla redazione delle schede descrittive dei fabbricati relativi ai suddetti alloggi con l'allegazione dei dati catastali, delle superfici, degli elaborati grafici e di quant'altro in possesso con particolare riferimento agli impianti tecnologici (elettrici, sanitari, riscaldamento, fognature, colonne di scarico, ecc.), alle certificazioni di regolarità ed idoneità degli impianti, sia degli alloggi che delle parti comuni, che attestino la conformità ai disposti di Legge, nonché la documentazione attestante l'esistenza di eventuali servitù a favore di terzi che insistono sul suolo ed il sottosuolo sul quale insistono i fabbricati. Resta inteso che il Comune qualora sia in possesso della suddetta documentazione si impegna comunque a fornirne copia all'Ente gestore. Resta fermo che per nuovi alloggi che verranno presi in gestione successivamente alla data di firma della presente convenzione o nel caso in cui sugli alloggi gestiti vengano eseguiti interventi di recupero o ristrutturazione dovrà essere consegnata all'Ente gestore, qualora non ne sia già in possesso, copia della documentazione suddetta.

Si dà altresì atto che alcune previsioni della presente convenzione potranno subire modifiche e/o integrazioni a seguito dell'approvazione dei Regolamenti Regionali di cui agli artt. 4 co. 4, 23, 25 commi 2 e 3 e dell'art 24 co. 3 della l.r. 16/16.

Nelle more la gestione dei servizi pubblici abitativi pubblici e sociali resta disciplinata dagli artt. Da 28 a 44 bis della l.r. 27/09, dagli allegati B e C alla medesima legge, nonché dalle disposizioni del r.r. 1/2004

Sarà cura delle parti, in tale circostanza, approvare un'appendice di modifica al presente testo contenete l'adesione alle nuove previsioni normative.

Esempio di elenco immobili

cod imm	via	civico	n all	n au box

Ipotesi di criterio di calcolo

Il compenso calcolato sulla base dei criteri indicati nella tabella allegata tiene conto del numero delle unità immobiliari gestite nonché delle caratteristiche del patrimonio gestito e dalla sua ubicazione, con riferimento alla distanza dalla sede ALER.

La formula di calcolo del compenso annuale per alloggio è la seguente:

Compenso (€/all./anno): Tariffa Base x coeff. n.all. x coeff. età media x coeff. distanza

La tariffa di base è stabilita dall'Aler in €. **325,00**;

i coefficienti variabili sono i seguenti:

DA		A	COEFF.
1. CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARI			
NUMERO ALLOGGI (n.all.)	1	30	1,00
	31	300	0,95
	OLTRE	300	0,90
2. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO			
ETA' MEDIA FABBRICATI (ANNI) (età media)	-	20	1,00
	21	30	1,10
	OLTRE	30	1,20
3. UBICAZIONE - DISTANZA DA SEDE ALER			
KM DISTANZA dalla sede della U.O.G. territorialmente competente (distanza)	-	10	1,00
	11	25	1,10
	26	50	1,20
	OLTRE	50	1,25