

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

AFFIDAMENTO IN HOUSE ALLA SOCIETA' EURO.PA SERVICE SRL DEI SERVIZI: GESTIONE AMMINISTRATIVA E MANUTENTIVA ALLOGGI SAP; MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI E SCUOLE; MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA STRADE/ SEGNALETICA E IMPIANTI SEMAFORICI.	Nr. Progr.	95
	Data	19/12/2025
	Seduta NR.	11

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 19/12/2025 alle ore 19:30

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE NELLA SALA CONSILIARE, oggi 19/12/2025 alle ore 19:30 in adunanza PUBBLICA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini previsti dalla legge vigente.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
ZANGIROLAMI MARCO	N	CIANCIA GIULIANO	S	LUNARDI SABRINA	S
RIGIROLI GIOVANNI	S	PORTA LAURA	S	D'ELIA PATRIZIA	S
BIONDI SUSANNA	S	DIANESE DANIELE	S	BINAGHI FRANCESCO	S
MILAN ANDREA	S	LA TEGOLA ANNA	S		
RE' VALENTINA	N	ROSETI PROSPERO	S		
CARNEVALI STEFANO	S	BINAGHI MARCO	N		
BORSANI CLAUDIA	S	COVA ILARIA	S		
Totale Presenti: 14			Totali Assenti: 3		

Assenti Giustificati i signori:

ZANGIROLAMI MARCO; RE' VALENTINA; BINAGHI MARCO

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta il VICESEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA ROSSANA ARNOLDI.

In qualità di CONSIGLIERE ANZIANO, il Sig. BIONDI SUSANNA assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, sigg.:

, , ,

OGGETTO:

**AFFIDAMENTO IN HOUSE ALLA SOCIETA' EURO.PA SERVICE SRL DEI SERVIZI:
GESTIONE AMMINISTRATIVA E MANUTENTIVA ALLOGGI SAP; MANUTENZIONE
STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI E SCUOLE; MANUTENZIONE ORDINARIA E
STRAORDINARIA STRADE/ SEGNALETICA E IMPIANTI SEMAFORICI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

-l'art.1 commi da 611 a 614 della Legge n.190/2014 che prevede,al fine di assicurare il Coordinamento della finanza pubblica ,il contenimento della spesa, il buon andamento dell'azione Amministrativa e la tutela della concorrenza e del mercato, che gli enti locali, avviino un processo Di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie direttamente o indirettamente possedute;

-il D.Lgs. 175/2016 ed in particolare i seguenti articoli: 3 “tipi di società in cui è ammessa la partecipazione pubblica”, 4 “finalità perseguibili mediante l’acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche”, 5 “oneri di motivazione analitica”, 6 “principi fondamentali sull’organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico”, 7 “costituzione di società a partecipazione pubblica”, 8 “acquisto di partecipazioni in società già costituite”,16 “società in house”, 20 “Razionalizzazione periodica delle partecipazioni pubbliche, 24 “Revisione straordinaria delle partecipazioni”, 26 “altre disposizioni transitorie”;

Visto il vigente statuto della società e la vigente convenzione ex art. 30 del d.lgs 267/2000 fra gli enti soci di Euro.Pa Service srl per l’esercizio del controllo analogo sulla società;

Visto che il D.Lgs. 175/2016 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica”:

- ammette che le pubbliche amministrazioni possano partecipare esclusivamente a società, anche consortili, costituite in forma di società per azioni o di società a responsabilità limitata, anche in forma cooperativa (art.3);
- circoscrive le finalità perseguibili mediante l’acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche Nelle attività di produzione di beni e servizi strettamente necessarie per il perseguimento delle Proprie finalità istituzionali che rientrino nelle attività previste dal’art.4 comma 2;
- prevede che l’atto deliberativo di acquisto della partecipazione debba essere opportunamente e analiticamente motivato con riferimento alle necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali evidenziando le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta anche sul piano della convenienza economica e sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato e di compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell’azione amministrativa (art.5);
- individua nel sindaco,o in un suo delegato,l’organo competente all’esercizio dei diritti di socio (art.9);
- disciplina le società a partecipazione pubblica in house, precisando che, i modelli di gestione in House providing debbano rispettare specifici requisiti, tra i quali si specificano:
 - l’esercizio di un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi da parte delle amministrazioni pubbliche socie;
 - l’ottanta per cento del fatturato della società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dall’ente pubblico o dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell’attività principale della Società;

- prevede che le amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art.20, possano mantenere partecipazioni in società:
- che abbiano dipendenti e che questi ultimi non siano in numero inferiore rispetto agli amministratori;
- che nell'ultimo triennio, abbiano conseguito un fatturato medio superiore a un milione di euro;
- che non necessitino di procedure di contenimento dei costi;
- che nei cinque esercizi precedenti non abbiano prodotto risultati negativi;
- ammette che gli enti locali possano detenere partecipazioni qualora non partecipino in società che svolgano attività analoghe o similari;

Accertato che la società Euro.pa Service Srl:

-è a responsabilità limitata, a totale partecipazione pubblica e che nell'atto costitutivo sono stati indicati tutti gli elementi essenziali previsti dall'art. 2463 del codice civile;

-rientra nelle categorie previste dall'art. 4 comma 2 del d.lgs. 175/2016 in quanto costituisce un Modello organizzativo in house degli enti locali soci per la produzione di un interesse generale – Autoproduzione di servizi strumentali alle attività istituzionali dell'ente ed in particolare il servizio di Gestione del patrimonio ERP;

-ha dipendenti e il numero di dipendenti è maggiore del numero di amministratori;

-nel triennio precedente il fatturato medio è stato superiore ad un milione di euro ed in costante crescita;

-nei cinque esercizi precedenti non ha conseguito un risultato negativo;

-non necessita di procedure per il contenimento dei costi di funzionamento in quanto opera in equilibrio di gestione;

Visto l'art 7 comma 2 del D.lgs 36/2023 :”Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato”;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n 23 del 31.03.2025 ad oggetto: “ACQUISIZIONE QUOTA DI PARTECIPAZIONE SOCIETARIA IN EURO.PA SERVICE SRL E AFFIDAMENTO IN HOUSE PROVIDING DEI SERVIZI: MANUTENZIONE CIMITERI E GESTIONE DEI SERVIZI ANNESSI, GESTIONE PULIZIA STABILI COMUNALI, MANUTENZIONE ALLOGGI ERP E IMPIANTI SPORTIVI”

Rilevato la necessità di procedere all'affidamento di ulteriori servizi alla società Euro.pa Service Srl e, nello specifico:

- gestione amministrativa e manutentiva alloggi Sap;
- manutenzione straordinaria immobili comunali e scuole;
- manutenzione ordinaria e straordinaria strade/ segnaletica e impianti semaforici

attraverso le modalità dell'affidamento in house, così da garantire da un lato economicità, efficienza ed efficacia dei servizi e, dall'altro, di valorizzare quelle forme aggregative gestionali idonee a garantire al Comune un controllo diretto e stringente sulla gestione del servizio, utilizzando forme organizzative e gestionali già esistenti sul territorio e di comprovata efficacia ed esperienza nel settore di riferimento;

Considerato che la gestione diretta dei servizi da parte del Comune, attualmente, risulta impercorribile in quanto lo stesso non dispone del KnowHow necessario e delle risorse necessarie in organico, ai fini di uno svolgimento efficiente del servizio;

Ritenuto di affidare in modo diretto in house il servizio di gestione dei servizi sopra citati, nel rispetto ed in applicazione della normativa vigente, ed in particolare, delle seguenti norme:

- il D.Lgs.175/2016;
- il D.Lgs.36/2023;
- le linee guida n.7ANAC;
- il D.L.179/2012,articolo34,comma20;

Viste le relazioni di congruità del Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio immobiliare e del Segretario Comunale (all.A) e del Responsabile dell'Area Promozione della Persona (All.B) dalle quali si deduce l'efficacia, l'efficienza ed economicità che si perseguirebbe attraverso la gestione dei servizi in oggetto;

Vista la bozza della convenzione relativa al servizi di gestione amministrativa e manutentiva degli alloggi Sap (All. C);

Considerato l'interesse del Comune ad affidare alla società EuroPa Service srl i servizi di:
-gestione amministrativa e manutentiva alloggi Sap;
-manutenzione straordinaria immobili comunali e scuole;
-manutenzione ordinaria e straordinaria strade/ segnaletica e impianti semaforici

Visto il parere favorevole del Revisore dei conti, reso ai sensi dell'art.239, comma1, lettera b) del D.Lgs. 267/2000– (all.D);

Visto il verbale della Commissione Socio Culturale congiunta con la commissione Area Assetto del Territorio in data 10.12.2025;

Visto il T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Acquisito il parere favorevole dal punto di vista tecnico espresso dal Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio immobiliare;

Acquisito il parere favorevole dal Responsabile dell'Area Promozione della Persona;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 voti contrari (D'Elia, Francesco Binaghi, Cova e Lunardi), espressi per alzata di mano, dai n. 14 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed all'uopo richiamate quali parte integrante e sostanziale del presente atto, l'affidamento alla Società Euro.Pa Service srl con. sede a Legnano, Via Bissolati 24 – Partita I.V.A.05494610966, dei servizi di:
 - gestione amministrativa e manutentiva alloggi Sap;
 - manutenzione straordinaria immobili comunali e scuole;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria strade/ segnaletica e impianti semaforici;
2. Di dare atto che, ai sensi dell'art.4, commi 1 e 2, del D.Lgs. 175/2016, l'acquisizione dei servizi succitati alla suddetta società è strettamente necessaria al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Busto Garolfo;
3. Di aver riscontrato, in conformità a quanto prescritto dall'art.5, comma 2, del D.Lgs. 175/2016, la compatibilità dei servizi, previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato alle imprese;
4. Di prendere atto delle relazioni di congruità redatta dal Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio immobiliare e dal Segretario Comunale (all.A) e dal Responsabile dell'Area Promozione della Persona (All.B) che recano le motivazioni analitiche inerenti all'affidamento dei nuovi servizi alla società Euro.Pa Service srl da parte del Comune di Busto Garolfo;
5. di approvare la bozza della convenzione relativa al servizi di gestione amministrativa e manutentiva degli alloggi Sap (All. C);
6. Di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio online e nelle opportune sezioni dell'Amministrazione Trasparente disponibile sul portale istituzionale, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs.33/2013, nonché dell'art.7, comma4, del D.Lgs.n.175/2016;
7. Di procedere con l'affidamento in house dei seguenti servizi:
 - gestione amministrativa e manutentiva alloggi Sap;
 - manutenzione straordinaria immobili comunali e scuole;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria strade/ segnaletica e impianti semaforici;dando atto che gli stessi saranno attivati, a naturale scadenza dei contratti di appalto in essere, a seguito del perfezionamento della procedura di acquisizione della partecipazione e della stipula degli atti necessari, approvando successivamente, a tal fine, i rispettivi schemi di contratto di servizio;
8. Di demandare ai Responsabili competenti gli adempimenti per addivenire alla sottoscrizione del contratto di servizio di cui al punto precedente;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto deliberato con il presente provvedimento;

Visto l'articolo 134 – 4° comma – del T.U. 2000 sull'ordinamento degli Enti Locali;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 voti contrari (D'Elia, Francesco Binaghi, Cova e Lunardi), espressi per alzata di mano, dai n. 14 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

*Allegati: -relazione congruità Responsabile Area demanio e patrimonio immobiliare e Segretaria Comunale (all. A)
-relazione congruità Responsabile Promozione della persona (all.B)
-bozza convenzione servizi di gestione amministrativa e manutentiva degli alloggi Sap (All. C)
-parere revisore dei conti (al.l D)*

Alle ore 22.00 il Consiglio Comunale si ferma per una pausa e riprende alle ore 22.15.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 95 DEL 19/12/2025

Letto, approvato e sottoscritto.

CONSIGLIERE ANZIANO
SUSANNA BIONDI

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSSANA ARNOLDI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **95** del **19/12/2025**

OGGETTO

AFFIDAMENTO IN HOUSE ALLA SOCIETA' EURO.PA SERVICE SRL DEI SERVIZI: GESTIONE AMMINISTRATIVA E MANUTENTIVA ALLOGGI SAP; MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI E SCUOLE; MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA STRADE/ SEGNALETICA E IMPIANTI SEMAFORICI.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 15/12/2025

IL RESPONSABILE DI AREA
ANDREA FOGAGNOLO



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

Codice Fiscale 00873100150

Piazza Diaz n. 1 - 20038 Busto Garolfo - www.comune.bustogarolfo.mi.it

AREA DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Resp: Arch. Andrea Fogagnolo

Oggetto: RELAZIONE DI CONGRUITA' - ART 7, COMMA 2 DEL D.LGS 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO ALLA SOCIETA' EURO.PA SERVICE SPA

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n 23 del 31.03.2025 di acquisizione quota di partecipazione societaria in Euro.pa service srl per l'affidamento in house dei servizi di manutenzione cimiteri e gestione dei servizi cimiteriali, gestione pulizia stabili comunali, manutenzione alloggi ERP e impianti sportivi;

La presente relazione fa riferimento alla verifica dei presupposti di congruità per l'affidamento in house delle specifiche attività di:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI E SCUOLE;
- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA STRADE/ SEGNALETICA E IMPIANTI SEMAFORICI;

PREMESSA E CONTESTO NORMATIVO

La presente relazione è finalizzata ad assolvere alle previsioni di cui all'art. 7, comma 2 e dell'allegato I.1 del Codice dei contratti pubblici - D.Lgs. n. 36/2023. In particolare, la Relazione contiene una motivazione qualificata per illustrare le ragioni per le quali il Comune ha preferito la gestione in house anziché esternalizzare il servizio.

La relazione che segue si propone come obiettivo di spiegare attraverso quale percorso valutativo, l'Amministrazione comunale, ha deciso di affidare ad EuroPa service srl i servizi succitati. Euro.Pa si configura come società in house sia per quanto riguarda l'attività gestionale svolta, sia per il modello di governance, sia per le relazioni organizzative e funzionali che caratterizzano lo statuto.

I servizi offerti saranno svolti mediante:

- attività a canone ordinario: comprendono tutte le attività, la quantificazione delle aree, la quantificazione di dettaglio, la descrizione delle attività e la frequenza indicate nel capitolato;
- attività extracanone: comprendono ogni prestazione integrativa e/o straordinaria preventivamente autorizzata dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, diverse da quelle ricomprese nelle attività a canone ordinario.

I criteri posti alla base dello svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento sono quelli della funzionalità, della qualità, dell'efficienza, dell'efficacia e dell'economicità con gli obiettivi di conseguire la massima soddisfazione dell'utenza, il rispetto dell'ambiente e la salvaguardia della



salute. Le specifiche modalità di esecuzione del servizio saranno specificate nel Capitolato speciale descrittivo e prestazionale redatto per ognuno dei servizi in esame.

L'art. 1 comma 553 della legge 147/2013 (dc. Finanziaria 2014) recita testualmente che "a decorrere dall'esercizio 2014 i soggetti di cui al comma 550 a partecipazione di maggioranza, diretta e indiretta, delle pubbliche amministrazioni locali concorrono alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica, perseguendo la sana gestione dei servizi secondo criteri di economicità e di efficienza. Per i servizi pubblici locali sono individuati parametri standard dei costi e dei rendimenti costruiti nell'ambito della banca dati delle Amministrazioni pubbliche, di cui all'articolo 13 della legge 31 dicembre 2009, n.196, utilizzando le informazioni disponibili presso le Amministrazioni pubbliche. Per i servizi strumentali i parametri standard di riferimento sono costituiti dai prezzi di mercato".

La normativa vigente in tema di società in house providing, integrata con le Direttive UE n. 23, n. 24 e n. 25 del 2014 in materia di concessioni e appalti dei settori ordinari e speciali, prevedono che le concessioni o gli appalti pubblici, nei settori ordinari o speciali, aggiudicati da un'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato non rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo codice dei contratti pubblici quando sono soddisfatte tutte (contemporaneamente) le seguenti condizioni:

1. "Le società in house ricevono affidamenti diretti di contratti pubblici dalle amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo o da ciascuna delle amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo congiunto solo se non vi sia partecipazione di capitali privati, ad eccezione di quella prescritta da norme di legge e che avvenga in forme che non comportino controllo o potere di veto, né l'esercizio di un'influenza determinante sulla società controllata" (art. 16, comma 1 D.Lgs. n. 175/2016);
2. "Gli statuti delle società di cui al presente articolo devono prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci" (art. 16, comma 3 D.Lgs. n. 175/2016);

Prima di entrare nel merito della congruità economica dei servizi in argomento, è opportuno ricordare che, secondo il Codice dei Contratti, è necessario esplicitare i benefici per la collettività che qualificano i servizi "anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche". Quanto agli obiettivi di universalità e socialità, i servizi strumentali rispettano per loro intrinseca costituzione tali finalità; da un lato ci riferiamo a una pluralità di cose, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, unite da una destinazione comune (universalità), dall'altro lato rappresentano uno strumento teso a favorire la tendenza dei cittadini alla convivenza sociale (socialità).

I COSTI DI GESTIONE

La valutazione della congruità economica dei servizi deve tenere conto degli oneri che concorrono alla determinazione del costo complessivo di EURO.PA SERVICE, costi che si concretizzano in:

- costi diretti del preposto al controllo e coordinamento dei fornitori, alla verifica delle prestazioni, segreteria, contabilità, predisposizione documentazione tecnica per l'espletamento di gare e acquisti ecc.;



- costi per la gestione dei mezzi e strumentazioni in uso al personale preposto alle attività di controllo e coordinamento dei fornitori;
- costi indiretti e di struttura relativi all'espletamento delle gare e gestione della funzione acquisti/appalti, stipula e gestione dei contratti, altre attività amministrative, assistenza legale e regulatory, contabilità analitica (industriale), budget e controllo di gestione, amministrazione, servizi aggiuntivi e/o integrativi di carattere amministrativo e/o fiscale/finanziario, elaborazione paghe e contributi; selezione del personale e prestazioni del medico competente ex D.Lgs. 81/08, gestione del sistema informativo, assistenza nella gestione delle funzioni di RSPP e attività correlate e connesse, allestimento e messa a disposizione di spazi operativi;
- costi funzionali correlati al personale diretto, indiretto e di struttura coinvolto nei servizi (costi utenze, costi diversi per acquisti prodotti consumabili ecc.).

L'insieme dei costi annui sopra esplicitati può beneficiare anch'esso di economie di scala, legate alla trasversalità degli ambiti d'intervento e all'operatività su più Amministrazioni Comunali, che in termini di convenienza economica rappresentano un beneficio per la collettività in quanto i costi amministrativi, gestionali e di controllo graverebbero in forma sicuramente maggiore sul servizio se svolti direttamente dai preposti uffici interni dell'Amministrazione.

L'AUTOPRODUZIONE DEI SERVIZI

Euro.Pa provvederà ad espletare, nel rispetto delle procedure del Codice dei Contratti (D.lgs. n. 36/2023), tutti gli adempimenti previsti dalle norme vigenti, necessari per la stipula dei contratti aventi ad oggetto interventi di manutenzione sugli immobili affidati in gestione.

Tutti gli interventi saranno svolti secondo i criteri di efficienza, efficacia ed economicità, fermo restando la facoltà attribuita ad Euro.Pa di adottare le formule organizzative e gli strumenti gestionali ritenuti maggiormente idonei al conseguimento delle finalità proprie dell'azione amministrativa aziendale. Le attività potranno essere esercitate anche attraverso affidamenti, accordi o altre forme a terzi.

L'ottimizzazione delle attività conseguente alla scelta di autoprodurre i servizi incide sulla riduzione del costo del lavoro e sulla riduzione degli altri costi indiretti e di struttura.

Per ciascun intervento previsto Euro.PA invierà all'Ufficio Tecnico comunale un preventivo di spesa di massima, con la descrizione dei lavori da eseguire. Il richiamato ufficio, valutata positivamente la richiesta d'intervento ed il relativo preventivo, ne autorizzerà i relativi lavori che saranno fatturati e liquidati separatamente. Euro.Pa avvierà le procedure per l'esecuzione dell'intervento solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione comunale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere affidati ad Euro.PA, con determinazione Dirigenziale da parte del Responsabile dell'Area Tecnica, secondo i principi contabili relativi agli investimenti, con un unico appalto nei limiti dello stanziamento previsto a Bilancio per l'anno di riferimento. Le opere verranno liquidate a misura secondo stati di avanzamento lavori fino alla concorrenza dell'intero importo affidato.

Per quanto concerne i prezzi unitari applicabili alle lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria si procederà nel seguente modo:



- per tutte quelle lavorazioni eseguite direttamente da Euro.Pa, utilizzando i prezzi di cui al prezziario regionale, sulla base di quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023, che rappresenta lo strumento di riferimento per la quantificazione preventiva, la progettazione e la realizzazione delle opere pubbliche in Lombardia. Il prezzo unitario, al netto dell'eventuale ribasso, includerà altresì le spese aziendali quali quelle tecniche, amministrative, utile d'impresa, ecc;
- per tutte quelle lavorazioni subappaltate da Euro.PA, utilizzando i prezzi di cui al prezziario regionale, sulla base di quanto previsto dal D.lgs 36/2023, previa applicazione, fatto salvo il limite massimo di prezzo di cui al prezziario sopraccitato, dei ribassi d'asta ottenuti nelle procedure di selezione di fornitori e successiva maggiorazione di una eventuale percentuale a valere sull'importo lordo delle prestazioni eseguite, a remunerazione delle spese generali. Percentuale che comprende le spese tecniche (Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza...), e altri oneri di natura organizzativa e gestionali sopportati dalla società in analogia e nel rispetto dei valori di maggiorazione percentuale (minimo 23% - massimo 27%) previsti dall'art.32, comma 2, lettere b) e c) del DPR 207/2010 in sede di analisi dei prezzi.

Ogni anno e con riferimento all'esercizio successivo Euro.PA fornirà una relazione tecnica degli interventi di manutenzione straordinaria programmata da eseguire sugli immobili oggetto del Contratto, con l'indicazione dei costi di massima e delle priorità di intervento.

Non da ultimo, va considerato lo sforzo compiuto da EURO.PA, a beneficio dell'efficacia e dell'efficienza complessiva del servizio, nella revisione delle modalità organizzative interne per garantire il mantenimento dell'equilibrio gestionale nonché per l'esatta definizione quantitativa e qualitativa delle prestazioni fornite, impegno che oltre a generare i sopraelencati benefici garantisce all'Amministrazione risparmi sui costi di monitoraggio e di controllo tecnico.

ANALISI DI EFFICIENZA ED ECONOMICITÀ DELLA SCELTA

L'esecuzione diretta di parte delle attività, le modalità adottate per la valorizzazione delle prestazioni offerte e, per la parte di servizio gestita con l'ausilio di terzi, il ricorso al mercato e, conseguentemente, dai livelli di sconto ottenuti rispetto alle prestazioni offerte, rileva il soddisfacimento del criterio della congruità dei costi praticati, in relazione al preventivo di spesa presentato.

Gli elementi valorizzanti rispetto alla scelta dell'affidatario in capo a EURO.PA SERVICE dei servizi strumentali oggetto della presente sono stati precedentemente ben delineati e di seguito riassunti:

- la funzione aggregatrice della Società rispetto a una entità del servizio di portata sovracomunale conduce a rilevare ribassi sui prezzi ottenuti in sede di gara impensabile per i singoli Enti;
- le rilevanti economie nei carichi di lavori del Comune di Busto Garolfo conseguenti all'attuazione delle procedure di gara, alla gestione dei contratti, nonché al coordinamento e al controllo delle attività svolte da EURO.PA SERVICE;
- l'entità delle risorse umane e materiali di cui la società dispone per lo svolgimento dei servizi costituiscono garanzia di efficienza ed efficacia, contemplando un'organizzazione



aziendale che agisce direttamente sul territorio, favorita dalla vicinanza logistica e dalla conoscenza dello stesso maturata con l'esperienza pregressa acquisita sul campo.

A rafforzamento dei profili di convenienza economica della proposta di EURO.PA SERVICE, occorre anche sottolineare che, a differenza di quanto contrattualmente previsto in seno ai capitolati tecnici delle richiamate convenzioni CONSIP, laddove i relativi canoni si limitano alla remunerazione di mere attività di manutenzione preventiva e programmata, comprensive dei soli materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività medesime, i corrispettivi riportati nella proposta di EURO.PA SERVICE includono, altresì, lo svolgimento di prestazioni manutentive intese in senso più esteso, contribuendo ad amplificarne i profili di congruità economica richiesti in termini di legge.

Si rileva, comunque, che per tutte quelle lavorazioni eseguite direttamente da EURO.PA SERVICE, verranno utilizzati i prezzi di cui al "Prezzario regionale delle opere pubbliche della Lombardia" in vigore al momento dell'esecuzione della prestazione contabilizzata

BENEFICI ECONOMICI PER IL COMUNE

-Eliminazione di gare e contratti separati

La gestione tradizionale comporterebbe:

- costi di progettazione, pubblicazione, procedure RUP e DL;
- maggiori rischi di contenzioso;
- differenze prestazionali tra ditte diverse;
- maggiori tempi di risposta in caso di urgenze.

Il Global Service elimina circa il 90% del carico amministrativo legato alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

-Riduzione dei costi del personale interno

La gestione con più ditte richiederebbe almeno 1 unità lavorativa dedicata per:

- direzione lavori;
- contabilità lavori;
- gestione SAL e collaudi;
- coordinamento delle chiamate di emergenza;
- verifica e monitoraggio dei contratti.

Con Euro.PA, tali attività sono svolte integralmente dalla struttura tecnica della società in house.

-Economie di scala sulla rete sovracomunale

Euro.PA Service opera su vari Comuni soci e beneficia di:

- prezzi ribassati sui contratti quadro pluriennali;
- maggiore potere contrattuale;
- magazzino centralizzato;
- reperibilità h24 condivisa.



CONCLUSIONI

Sulla base della precedente relazione di congruità presentata e in riferimento ai servizi ad oggi già affidati alla società, EURO.PA SERVICE nelle vesti di società a totale partecipazione pubblica (100% in house), si configura quale società in linea con i principi dettati dall'art. 7, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, sia per quanto riguarda le attività gestionali svolte, sia per i modelli di governance che esse presentano, sia per le relazioni organizzative e funzionali che caratterizzano i relativi statuti sociali.

Tenuto conto che la società risulta essere in possesso di una serie di caratteristiche che garantiscono la corretta e conveniente esecuzione del servizio e in particolare:

- ha sempre conseguito bilanci in utile, e si pone l'obiettivo di destinare alla qualità del servizio prima della determinazione dell'utile d'esercizio di ciascun anno;
- presenta una situazione economica e patrimoniale solida che consente l'autosufficienza gestionale;
- possiede una dotazione organica adeguata alla gestione del servizio; è in grado di fornire prestazioni di buon livello qualitativo nel rispetto degli obblighi generali del servizio.

Si ribadisce che le amministrazioni controllanti esercitano un assoluto potere di direzione, di coordinamento e di supervisione dell'attività della società controllata, che non possiede alcuna autonomia decisionale in relazione ai più importanti atti di gestione e che si configura come un'ipotesi di terzietà formale, ma non sostanziale. Questa, infatti, è terza perché dotata di personalità giuridica, ma lo è solo formalmente perché nella sostanza dipende integralmente dall'amministrazione in una forma di "subordinazione gerarchica".

Pertanto, si ritiene che sussistano ampiamente le ragioni richieste dalla normativa vigente per l'affidamento dei servizi sopra descritti secondo il modello in house providing in quanto sussistono i requisiti comunitari per l'affidamento in house.

Si ribadisce che il modello in house providing consente di effettuare sui servizi un maggior controllo, più incisivo e penetrante data la posizione di socio unico. Infatti, come da statuto, può essere effettuato un controllo sulla qualità della gestione, continuativo od occasionale sui servizi resi e sulla soddisfazione dell'utenza; gli indirizzi e le strategie sono in capo al socio unico; qualsiasi variazione di politiche aziendali deve essere autorizzata dal comune.

I servizi garantiti generano notevoli benefici derivanti dalle economie di scala che vengono generate dalla gestione integrata di servizi, che concorrono all'ottimizzazione complessiva dei servizi erogati.

Per completezza espositiva, occorre ricordare che l'art. 7 comma 2 del più volte citato D.Lgs. 36/2023, prevede che per i servizi strumentali alla Pubblica Amministrazione (e tali sono quelli che si intende conferire), sia "sufficiente una motivazione più snella con riferimento ai vantaggi in termini di economicità e celerità o di perseguimento di interessi strategici".

In conclusione, quindi, l'affidamento dei servizi di manutenzione straordinaria di immobili comunali e scuole e di manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, segnaletica e impianti



semaforici, a Euro. Pa Service si configura quale contratto in house, in conformità all'art. 7 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, in quanto soddisfa le condizioni di cui alle direttive europee recepite da D.Lgs. 175/2016 e del codice dei contratti pubblici e permette una riduzione dei tempi di affidamento e dei costi, garantendo la celerità nella realizzazione delle prestazioni.

EURO.PA SERVICE, inoltre, ha dimostrato:

- particolare attenzione ai bisogni del territorio;
- capacità di identificare soluzioni innovative interpretando bisogni specifici dell'utenza;
- una struttura organizzativa flessibile soprattutto in conseguenza delle modifiche organizzative proposte;
- capacità di investimento rispetto a interventi da attivare sul territorio;
- elevata qualità della supervisione sia rispetto al metodo che alla frequenza.

In conclusione, sulla base delle argomentazioni contenute nella presente relazione, si ritiene di avere ottemperato alla verifica della scelta tra modello in house e ricorso al mercato, con riguardo all'oggetto e al valore delle prestazioni relative all'affidamento IN HOUSE PROVIDING a EURO.PA SERVICE DEI SERVIZI sopra descritti.

Busto Garolfo, lì 04.12.2025

Il segretario comunale

Dott.ssa Teresa La Scala

**Il Responsabile dell'Area Demanio
e Patrimonio Immobiliare**

Arch. Andrea Fogagnolo



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano Sede: P.zza A. Diaz, 1 –

Tel. 0331.562011 Cod. Fisc. E part. IVA: 00873100150

Indirizzo Web: www.comune.bustogarolfo.mi.it

E-Mail: protocollo@comune.bustogarolfo.mi.it

• AREA PROMOZIONE DELLA PERSONA

RELAZIONE DI CONGRUITÀ

per l'affidamento della gestione degli alloggi SAP alla società partecipata dal Comune in modalità in house providing

1. Premessa

La presente relazione è finalizzata a motivare la congruità, l'opportunità e la legittimità dell'affidamento del servizio di **gestione degli alloggi di Servizio Abitativo Pubblico (SAP)** alla società **alla Società Euro.Pa Service S.p.a.**, soggetto partecipato dal Comune di Busto Garolfo, qualificabile quale **organismo in house providing** ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 201/2022 (TUSP) e dell'art. 7 del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici).

2. Oggetto dell'affidamento

L'affidamento riguarda l'insieme delle attività di gestione amministrativa del patrimonio abitativo pubblico di proprietà comunale, e in particolare:

- gestione delle graduatorie e assegnazione alloggi;
- stipula e gestione dei contratti di locazione;
- riscossione dei canoni e gestione morosità;
- gestione segnalazioni;
- monitoraggio del patrimonio e aggiornamento delle banche dati;
- supporto nella rendicontazione e negli adempimenti connessi alla normativa regionale SAP;
- attività sociali di accompagnamento all'utenza, ove previste.

3. Motivazioni dell'affidamento in house

L'affidamento diretto alla società partecipata risulta congruo per i seguenti motivi:

3.1. Rispondenza agli obiettivi pubblici del Comune

La gestione degli alloggi SAP richiede continuità, tempestività e presidio territoriale, elementi che il Comune intende garantire attraverso un soggetto stabile, radicato localmente e orientato a finalità pubbliche, in grado di assicurare:

- uniformità delle procedure;
- controllo degli standard qualitativi;
- presidio sociale del territorio.

3.2. Qualificazione della società come organismo in house

La **Società Euro.Pa Service S.p.a** soddisfa i requisiti dell'in house providing:

- **controllo analogo** esercitato dai Comuni Soci (statuto, governance, poteri di indirizzo);
- **attività prevalente** svolta a favore dell'ente/soci pubblici (>80% del fatturato);
- **assenza di partecipazione privata** non conforme ai requisiti di legge.

3.3. Supplementarietà e impossibilità di ricorrere efficacemente al mercato

Si motiva che:

- il servizio necessita coordinamento costante con i servizi sociali e l'ufficio tecnico;
- la frequenza e immediatezza degli interventi rende inefficiente una gestione tramite gara aperta a operatori non stabili sul territorio;
- i cambiamenti normativi regionali in materia SAP richiedono specialistica aggiornamento continuo, più facilmente garantito da un soggetto controllato dal Comune.

3.4. Continuità operativa

La società partecipata ha già svolto sperimentalmente per il Comune di Busto Garolfo la gestione Amministrativa del patrimonio SAP e svolge per altri Comuni Soci sia la gestione amministrativa che le attività correlate quali gestione patrimonio, manutenzioni, servizi sociali o gestioni similari, garantendo:

- know-how e consulenza immediatamente disponibile;
- integrazione con i sistemi informativi comunali;
- riduzione dei tempi di avvio del servizio.

4. Analisi economica e congruità dei costi

4.1. Metodo di calcolo

L'analisi è basata su:

- costo storico della gestione;
- benchmark con altri enti locali regionali/comunali;
- costi del personale, costi tecnici e oneri generali dichiarati dalla società partecipata;
- riduzione dei costi di transizione, che sarebbero invece rilevanti in caso di gara.

4.2. Risultati dell'analisi

L'offerta economica presentata dalla società risulta congrua poiché:

- i costi risultano allineati o inferiori alla media regionale;

- l'assenza di margine di utile rilevante comporta un risparmio rispetto agli operatori privati;
- la possibilità di economie di scala su altri servizi gestiti dalla società riduce i costi generali.

4.3. Vantaggi economici indiretti

Si evidenziano i seguenti benefici per il Comune:

- riduzione morosità grazie a un presidio territoriale più efficiente;
- diminuzione interventi di emergenza grazie a monitoraggio costante;
- minori contenziosi;
- riduzione tempi di assegnazione e minor vuoto alloggio.

5. Verifica di legittimità normativa

L'affidamento rispetta:

- **D.Lgs. 201/2022 (TUSP)**: artt. 14–16 in materia di affidamenti in house;
- **D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti)**: art. 7 e allegato II.1;
- **normativa regionale SAP** (L.R. [numero], Regolamento attuativo);
- principi di economicità, efficacia, proporzionalità e trasparenza.

6. Conclusioni

Alla luce degli elementi sopra esposti, si ritiene che l'affidamento della gestione del patrimonio SAP alla società **Società Euro.Pa Service S.p.a** sia:

- **legittimo**, poiché conforme alla normativa in materia di in house providing;
- **congruo sotto il profilo economico**, in quanto i costi risultano coerenti con il mercato e con le condizioni del servizio;
- **opportuno per l'interesse pubblico**, garantendo continuità amministrativa, presidio territoriale, maggiore efficienza gestionale e integrazione con i servizi comunali.

Si propone pertanto di procedere all'affidamento per la durata di **3 anni**, secondo il contratto di servizio che verrà stipulato in seguito.

La responsabile dell'area Promozione alla Persona
Dott.ssa Marinella Zambrano



Copia di documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs 82/2015 e rispettive norme allegato

SCRITTURA PRIVATA

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE
DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE, RICOMPRESI
ALL'INTERNO DEL SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI
PUBBLICI (SAP), NEL PERIODO 01/01/202X – 31/12/202X

L'anno DUEMILA..... addì del mese di
.....nel Municipio di XXXXXXXX, via XXXXXXXX,

TRA

il COMUNE DI XXXXXXXX (C.F. n. XXXXXXXXXXXXX), qui
rappresentato da XXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.19XX,
domiciliato per la carica presso il Comune di XXXXXXXX, nella sua
qualità di XXXXXXXXXXXX del Comune di XXXXXXXX come da decreto
del Sindaco n. XX del XX.XX.XXXX, il quale dichiara di agire in questo
atto nel nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta;

E

la Società Euro.PA Service S.r.l. , avente sede legale in Via Leonida
Bissolati n. 24 a Legnano (MI) – C.F./P. I.: 05494610966, qui rappresentata
dal Sig. Luca Monolo, nato a Busto Arsizio (VA) il 23/3/1965 C.F.
MNLLCU65C23B300K domiciliato per la carica a Legnano (MI) in via
Leonida Bissolati n.24 nella qualità di Presidente e Legale Rappresentante e
in forza dei poteri conferitigli dagli atti societari con domicilio eletto presso
la Società affidataria e che dichiara di agire in nome e per conto e
nell'interesse di Euro.PA Service S.r.l. che rappresenta,

PREMESSO:

- che Euro.PA Service S.r.l. ha per oggetto esclusivo lo svolgimento a favore degli Enti Locali soci dei servizi strumentali sopra indicati e, in particolare, già eroga “*in house providing*” i servizi di gestione e manutenzione degli alloggi di proprietà comunale, ricompresi all’interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (SAP) presso i Comuni Soci di Arconate, Buscate, Cerro Maggiore, Dairago, Inveruno, Magnago, Legnano, Parabiago, Rescaldina, Solaro, Turbigo;
- Che il Comune di XXXXXXXX, per sopraggiunte esigenze di carattere gestionale ed organizzativo, ha ritenuto di valutare l’opportunità di affidare alla Società partecipata Euro.PA Service S.r.l. il servizio di cui trattasi; peraltro già erogato dalla Società medesima - con reciproca soddisfazione - nei Comuni Soci indicati in precedenza;
- che Euro.PA Service S.r.l., con nota acquisita al prot. com.le n. XXXX in data XX.XX.XXXX ha formalizzato una proposta per l’erogazione del servizio di gestione e manutenzione degli immobili di proprietà del Comune di XXXXXXXX, ricompresi all’interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (SAP), il cui elenco è riportato nell’allegato A, per il periodo di anni X (X);
- che con Determinazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la bozza di Contratto relativa all’affidamento alla Società Euro.PA Service S.r.l. del servizio di gestione e manutenzione degli immobili di proprietà comunale ricompresi all’interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (SAP), il cui

elenco è riportato nell'allegato A, per il periodo 01/01/20XX -31/12/20XX.

Tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti sopracitate si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO DI SERVIZIO

Il Comune di XXXXXXXXX (di seguito denominato Comune) conferisce ad Euro.PA Service S.r.l. (di seguito denominata Euro.PA), che accetta, pieno mandato per l'affidamento del servizio strumentale di gestione e manutenzione degli immobili di proprietà del Comune, ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (SAP), descritti nell'elenco allegato "A" quale parte integrante del presente Contratto, di cui sotto ne viene riportato stralcio esplicativo:

(ALLEGATO A stralcio):.....

---	<u>Indirizzo</u>	≡
<u>A</u>	<u>Stabile 1</u>	
<u>B</u>	<u>Stabile 2</u>	
<u>C</u>	<u>Stabile 3</u>	
<u>D</u>	<u>Stabile 4</u>	
<u>E</u>	<u>Stabile 5</u>	

Il mandato di gestione verrà svolto attraverso l'assunzione e l'espletamento delle attività descritte agli articoli che seguono anche mediante il compimento di atti e negozi giuridici.

ART. 2 – ISTITUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio strumentale di gestione e manutenzione dei citati immobili di

proprietà comunale, è conferito ad Euro.PA alla quale viene pure affidato il coordinamento, l'organizzazione ed il controllo di tutte le attività e adempimenti normativi connessi alla corretta e puntuale esecuzione del presente mandato, anche avvalendosi dell'ausilio di partner opportunamente qualificati ed autonomamente individuati.

Euro.PA è responsabile della puntuale esecuzione delle attività e delle prestazioni oggetto del presente Contratto nonché della rispondenza a tutte le vigenti disposizioni di legge, assumendo inoltre piena e diretta responsabilità di eventuali disservizi che dovessero occorrere ai fabbricati e relative pertinenze di proprietà comunale, per cause imputabili esclusivamente ad Euro.PA.

ART. 3 - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Comune, per il tramite del proprio Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, deve tempestivamente comunicare ad Euro.PA i nominativi degli assegnatari degli alloggi secondo l'ordine della graduatoria comunale ed il relativo abbinamento dell'alloggio e, se esistenti, cantina e box.

Successivamente Euro.PA provvederà alla stipula dei contratti di locazione degli alloggi, cantina e box conseguenti alle assegnazioni disposte dal Comune ed alla eventuale voltura dei contratti in corso laddove richiesti dall'assegnatario per modifiche del nucleo familiare, secondo le disposizioni vigenti in materia. A tal proposito, l'Amministrazione Comunale conferisce delega a Euro.PA per la registrazione telematica dei contratti.

Euro.PA, a sua volta, potrà avvalersi della collaborazione di società terze al fine di adempiere alle registrazioni telematiche sopra esposte. Le parti convengono che ogni attività conseguente alla sottoscrizione del Contratto,

finalizzata alla consegna dell'immobile al conduttore, sia svolta da Euro.PA.

In particolare, per i contratti già in essere al momento della sottoscrizione del presente documento, Euro.PA si impegna alla tenuta dello scadenzario con pagamento dell'imposta di registro utilizzando i modelli a tale scopo predisposti dall' Agenzia delle Entrate di competenza, a seconda della specifica durata di rinnovo del contratto stesso. Fin da ora, il Comune di XXXXXXXX conferisce più ampia delega a Euro.PA per il pagamento delle imposte appena menzionate, addebitando il relativo costo al Comune di XXXXXXXX includendolo nella Rendicontazione della Gestione annuale, come da successivo art.12.

I canoni delle unità residenziali saranno conformi a quanto prevedono le norme che disciplinano gli alloggi ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici, mentre per le altre unità immobiliari ad uso diverso dall'alloggio si farà riferimento agli artt. 1340, 1341, 1342, 1571 e seguenti del Codice civile.

Euro.PA provvederà a richiedere ai conduttori e ad incassare dagli stessi i canoni di locazione, gli oneri accessori e le altre spese in genere, comprese quelle di manutenzione, che le leggi o i regolamenti vigenti pongono a carico dei conduttori. Tali importi saranno inseriti nel rendiconto di cui al successivo art. 12.

Euro.PA provvederà inoltre a richiedere agli Enti fornitori dei servizi (quali a titolo esemplificativo luce, acqua, gas per riscaldamento ed acqua calda sanitaria ecc.), la volturazione a proprio nome ed al proprio indirizzo, di tutte le utenze attualmente intestate al Comune.

Conseguentemente Euro.PA provvederà al pagamento delle relative spese ai

fornitori ed addebito delle stesse agli inquilini.

È fatto divieto ad Euro.PA di procedere al pagamento diretto di fatture intestate al Comune di XXXXXXXX, in quanto da effettuarsi esclusivamente in forma elettronica nei confronti dell'Ente stesso ed assoggettate alla disciplina dello "split payment".

Tali fatture dovranno quindi essere pagate direttamente dal Comune, con eventuale conseguente regolazione dei rapporti derivanti.

Alla scadenza del contratto, e durante lo svolgimento dello stesso, stante un termine di 60 giorni dalla richiesta del Comune durante il corso di esecuzione del presente contratto, dovranno essere resi disponibili al Comune di XXXXXXXX in formati elaborabili, tutte le informazioni, le banche dati e la documentazione riguardante la gestione degli immobili oggetto del presente contratto.

ART. 4 – VERIFICA DEI REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE, ADEGUAMENTO, CANONE, CAMBI ALLOGGIO E CONTROLLO REDDITI

Euro.PA provvederà all'accertamento e alla raccolta dei documenti necessari all'aggiornamento dell'Anagrafe Utenza, ai sensi dell'art. 26 comma b della L.R. n. 16 / 2016 e, fatte salve diverse disposizioni regolamentari e legislative, del possesso dei requisiti per il godimento di alloggi ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (Anagrafe Utenza), e comunicherà all'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, eventuali situazioni di decadenza, per l'avvio, ove affidato, del procedimento amministrativo di competenza, dietro specifica richiesta da parte dello stesso ufficio comunale.

Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare Euro.PA provvederà a rideterminare il canone di locazione tenendo conto della nuova situazione non appena ne sarà venuta a conoscenza. Il nuovo canone decorrerà dal mese successivo alla comunicazione e fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe. Euro.PA attuerà, se previsti dalla legge, i provvedimenti di cambio alloggio adottati dai competenti Uffici Comunali preposti.

ART. 5 - PARTECIPAZIONE AD ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Il Comune, all'atto dell'affidamento del servizio, non dispone di alloggi ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi ubicati in condomini misti gestiti da amministratori terzi.

Ove nel periodo di vigenza del contratto il Comune dovesse disporre di alloggi ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi ubicati in condomini misti gestiti da amministratori terzi, affidati in gestione ad Euro.PA, troverà applicazione quanto di seguito indicato.

Non appena ne verrà a conoscenza dall'amministratore, Euro.PA comunicherà a mezzo lettera scritta indirizzata all'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria previsti su parti comuni di stabili in condominio e, a seconda dei casi, gli importi di spesa preventivati dall'amministratore o i preventivi di spesa approvati dall'assemblea condominiale. Alla suddetta comunicazione dovrà seguire, entro la data riportata nella stessa e comunque prima della data in cui è convocata l'assemblea che dovrà deliberare l'esecuzione dei lavori, una comunicazione scritta all'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, anche via e-mail, in cui quest'ultimo

informerà Euro.PA se in assemblea dovrà votare a favore o contro l'esecuzione dell'intervento di manutenzione straordinaria posto all'ordine del giorno e che saranno o sono stati stanziati a Bilancio gli importi necessari a coprire la propria quota di spesa straordinaria. Nel silenzio dell'Amministrazione Comunale, Euro.PA si asterrà dal prendere alcuna decisione in assemblea.

Una volta deliberato l'intervento di manutenzione straordinaria, viene fin da ora concordato tra le parti che, qualora la quota di spese posta a carico dell'Amministrazione Comunale non ecceda l'importo di € 5.000,00= (oltre IVA) la spesa verrà anticipata da Euro.PA e richiesta all'Amministrazione Comunale con il rendiconto di cui al successivo art. 12. Per importi superiori a € 5.000,00= (oltre IVA) il Comune assicurerà il trasferimento dei fondi ad Euro.PA almeno una settimana prima delle scadenze delle rate di pagamento richieste dall'amministratore così da permettere ad Euro.PA di pagare le rate condominiali alle prescritte scadenze.

Le parti si danno reciprocamente atto della facoltà di Euro.PA di fare ricorso alle norme vigenti, le quali stabiliscono che gli assegnatari, ove esistenti, di alloggi siti in stabili in regime condominiale corrispondano direttamente all'amministratore la quota di spese dovute per servizi reversibili.

Sarà cura dell'Amministratore Condominiale sollecitare tempestivamente il pagamento delle quote di spese comuni di spettanza dell'inquilinato e a seguito di perdurante morosità, attestata con l'invio di almeno due successive raccomandate di sollecito, l'Amministratore avrà facoltà di chiedere alla Euro.PA Service srl il pagamento delle stesse che a sua volta addebiterà tale quota all'inquilinato, dandone riscontro tra le spese

anticipate, nella Rendicontazione annuale posta a carico dell'Ente.

ART. 6 - RECUPERO MOROSITA'

Euro.PA riscuoterà i corrispettivi dovuti per canoni, spese condominiali, oneri accessori e manutenzioni a carico inquilini.

L'Amministrazione Comunale autorizza sin d'ora Euro.PA a concedere dilazioni di pagamento per il rientro del credito.

In occasione della presentazione del rendiconto di gestione, nei modi e nei termini indicati al successivo art. 12, Euro.PA, con separato documento, provvederà a comunicare all'Amministrazione Comunale le situazioni dei pagamenti evidenziando i casi di morosità (suddividendo l'importo tra spese accessorie/reversibili e canoni di locazione), quelle per le quali sono state concesse dilazioni di pagamento, nonché quelle per cui sono state eventualmente avviate dalla Società, su esplicito mandato del Comune di XXXXXXXX, le procedure di cui al successivo art. 7.

Sulla base del rendiconto acquisito Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, avvierà un'istruttoria finalizzata alla individuazione dei casi a valenza sociale per ciascuno dei quali, con successivi e separati provvedimenti, provvederà a garantire la eventuale copertura totale o parziale della quota inevasa.

Entro 30 giorni dall'invio della sopra citata comunicazione, verrà organizzata una conferenza di servizi finalizzata al monitoraggio sugli adempimenti in corso. Alla Conferenza parteciperanno:

- un rappresentante di Euro.PA;

- un rappresentante dell'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, al fine di comunicare i casi che verranno "presi in carico" dal servizio

sociale ai sensi del precedente quarto comma;

- un rappresentante dell'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, al fine di acquisire la situazione complessiva della morosità e delle conseguenti azioni concordate, attivando in caso di necessità le procedure di cui al successivo art. 7.

Il verbale della Conferenza verrà trasmesso anche al Settore Economico e Finanziario per le finalità di cui al comma successivo.

Con periodicità semestrale dell'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, col supporto del Settore Economico e Finanziario provvederà ad effettuare una verifica contabile sull'andamento del Contratto in oggetto ed alla eventuale predisposizione di provvedimenti di variazione delle previsioni di entrata / spesa.

ART. 7 - AZIONI LEGALI

Per tutte le situazioni di morosità corrente e/o pregressa, non rientranti nelle casistiche "sociali" di cui all'art. 6, il Comune procederà in via autonoma ad avviare nei confronti del soggetto moroso, azioni sia stragiudiziali che giudiziali, finalizzate ad ottenere il corretto adempimento dei contratti di locazione ovvero per la risoluzione degli stessi per inadempimento del conduttore.

Viene riservata al Comune di XXXXXXXX la facoltà di affidare ad Euro.PA la gestione delle attività di recupero morosità sopra indicate, previa la definizione dei necessari accordi di carattere tecnico, economico e amministrativo-procedurale.

In caso di affidamento delle attività di recupero morosità sopra indicate ad Euro.PA tutte le spese dirette ed indirette afferenti le attività di recupero

crediti (quali a titolo indicativo e non esaustivo l'espletamento delle procedure di selezione degli studi legali, la gestione del servizio, le spese legali ed accessorie, i contributi unificati, le marche art. 30 DPR 115/2002, imposte di registrazione e/o altre spese e tasse ecc.) sostenute da Euro.PA saranno a carico del Comune, salvo recupero dal Conduttore.

In caso di affidamento ad Euro.PA delle attività sopra indicate relative a morosità pregresse riferibili a gestioni del servizio affidata a soggetti diversi da Euro.PA, in considerazione della particolarità della situazione, si conviene sin d'ora che, comunque, Euro.PA è da intendersi fin d'ora manlevata, a tutti gli effetti di legge da ogni responsabilità che dovesse sorgere in conseguenza di eventuali contestazioni che dovessero sorgere da parte degli occupanti.

In tali casi, gli uffici interessati del Comune di XXXXXXXX restano a costante disposizione di Euro.PA per recuperare la documentazione eventualmente mancante e a fornire a quest'ultima ogni possibile informazione e supporto che dovesse necessitare, e le relative richieste dovranno essere canalizzate all'Ufficio Comunale preposto, ovvero l'Ufficio Casa, in qualità di responsabile del procedimento.

In caso di affidamento delle attività ad Euro.PA di recupero morosità corrente o pregressa sopra indicate, al fine di contenere le spese legali, Euro.PA dovrà concordare per iscritto con l'Ufficio Comunale preposto ovvero l'Ufficio Casa, le azioni propedeutiche finalizzate a recuperare lo stato di morosità anche attraverso l'emissione di appositi provvedimenti ingiuntivi.

La data dell'esecuzione dello sfratto per morosità verrà comunicata almeno

30 giorni prima all'Ufficio Comunale preposto ovvero l'Ufficio Casa.

Le procedure di sfratto e quelle di decadenza saranno gestite e attuate dal Comune attraverso soluzioni che prevedano l'addebito degli oneri all'inquilino.

Viene riservata al Comune di XXXXXXXXX la facoltà di affidare ad Euro.PA le attività amministrative relative alle procedure di sfratto previa la definizione dei necessari accordi di carattere tecnico, economico e amministrativo- procedurale.

Le operazioni di sgombero dovranno essere gestite esclusivamente dal Comune di XXXXXXXXX alla presenza di un rappresentante del Comando di Polizia Locale.

Viene riservata al Comune di XXXXXXXXX la facoltà di affidare ad Euro.PA le attività di assistenza per le attività di sgombero, previa la definizione dei necessari accordi di carattere tecnico, economico e amministrativo- procedurale.

ART. 8 – OCCUPAZIONI ABUSIVE

Eventuali situazioni di occupazione abusiva nonché ogni altro fatto che possa dar luogo all'adozione di provvedimenti coattivi da parte del Comune verranno immediatamente comunicati da Euro.PA al Comando della Polizia Locale e per conoscenza all'Ufficio Comunale preposto ovvero l'Ufficio Casa.

ART. 9 – MANUTENZIONI

Euro.PA provvederà ad espletare, nel rispetto delle procedure del Codice dei Contratti (D.lgs. n. 50/2016), tutti gli adempimenti previsti dalle norme vigenti in materia di appalti, laddove applicabili, necessari per la stipula dei

contratti aventi ad oggetto interventi di manutenzione sugli immobili affidati in gestione ad Euro.PA e richiamati nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera A.

Il mandato sarà svolto secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, fermo restando la facoltà attribuita ad Euro.PA di adottare le formule organizzative e gli strumenti gestionali ritenuti maggiormente idonei al conseguimento delle finalità proprie dell'azione amministrativa aziendale. Di conseguenza le attività nelle quali si articola il presente mandato potranno essere esercitate anche attraverso affidamenti, accordi o altre forme a terzi.

Viene concordato fra le parti che per gli interventi di manutenzione si procederà come segue:

a) Interventi di manutenzione ordinaria di importo inferiore ad €. 5.000,00.

Si intendono, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380 / 2001 – Testo unico dell'edilizia – gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione, integrazione e mantenimento in efficienza di edifici ed impianti tecnologici il cui costo, escluso IVA, è pari o inferiore ad €. 5.000,00.

Per tali interventi Euro.PA, direttamente o tramite le proprie imprese appaltatrici, provvederà alla manutenzione degli immobili affidatigli in gestione e delle loro pertinenze, nei limiti dell'importo complessivo annuo di € 5.000,00 oltre IVA di legge o, comunque, diverso importo che dovesse essere comunicato dal Comune in relazione all'approvazione del Bilancio di Previsione: lavori e interventi tutti da eseguirsi sempre previa autorizzazione

da parte dell'ufficio tecnico del Comune di XXXXXXXXX anche a mezzo e-mail. L'importo di € 14.500,00 oltre IVA di legge, è altresì comprensivo degl'oneri di cui al successivo punto B.

Fermo restando che sarà cura di Euro.PA programmare l'attività riguardante la manutenzione ordinaria degli immobili in gestione, al fine di contenere le spese entro l'ammontare suddetto, qualora tale somma risultasse insufficiente per gli interventi di manutenzione, Euro.PA richiederà tempestivamente al Comune l'integrazione dei fondi necessari per la prosecuzione degli interventi manutentivi. Nel caso in cui il Comune non provvederà ad integrare lo stanziamento, Euro.PA cesserà l'esecuzione di tali opere ad eccezione di quelle urgenti ed improrogabili volte all'eliminazione di situazioni che possano causare danni a cose o persone, di cui dovrà comunque dare preventiva comunicazione all'Amministrazione.

In tal caso Euro.PA interverrà nel più breve termine possibile eliminando il problema, causa dell'intervento, e ne darà immediata comunicazione all'Ufficio Comunale preposto ovvero l'Ufficio Casa, per i provvedimenti del caso.

Fatta salva la necessità improrogabile di un intervento immediato, entro il primo giorno lavorativo successivo sarà fissato un sopralluogo al quale dovrà presenziare un Rappresentante dell'Amministrazione Comunale, o suo delegato, e un Tecnico di Euro.PA per accertare la consistenza dell'intervento, concordare ed autorizzare i provvedimenti del caso oltre a definire i tempi di esecuzione dei lavori.

Per quanto concerne l'identificazione delle manutenzioni a carico dell'inquilino si farà riferimento al manuale per la ripartizione delle manutenzioni e degli oneri accessori negli immobili E.R.P. deliberato con D.G.R. n. 7/19904 del 16 dicembre 2004, che le parti, con la firma apposta

14

in calce al presente Contratto, dichiarano di conoscere ed accettare.

**b) Interventi di manutenzione ordinaria di importo superiore ad €.
5.000,00.**

Si intendono i medesimi interventi di cui al precedente punto a) il cui costo però, escluso IVA, è superiore ad €. 5.000,00.

Anche per i suddetti lavori Euro.PA, direttamente o tramite le proprie imprese appaltatrici, provvederà alla manutenzione degli immobili affidatigli in gestione e delle loro pertinenze, nei limiti dello stesso importo di cui al precedente punto a) da intendersi omnicomprensivo.

Per ciascun intervento previsto Euro.PA invierà all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX, anche a mezzo e-mail, un preventivo di spesa di massima, con la descrizione dei lavori da eseguire.

Il richiamato ufficio, valutata positivamente la richiesta d'intervento ed il relativo preventivo, ne autorizzerà i relativi lavori che saranno fatturati e liquidati separatamente.

Euro.PA avvierà le procedure per l'esecuzione dell'intervento solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione scritta dal Comune, anche a mezzo e-mail.

c) Interventi di manutenzione straordinaria.

Si intendono, ai sensi del DPR 380 / 2001 – Testo unico dell'edilizia – le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno affidati ad Euro.PA con determinazione dirigenziale secondo i principi contabili relativi agli investimenti, con un unico affidamento nei limiti dello stanziamento previsto a Bilancio per l'anno di riferimento. Le opere verranno liquidate a misura mediante stati di avanzamento periodici fino alla concorrenza dell'intero importo affidato.

Per ciascuna opera Euro.PA invierà all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX, anche a mezzo e-mail, entro tre settimane dalla richiesta, un preventivo di spesa di massima, con la descrizione degli interventi da eseguire.

Il richiamato Ufficio, valutata positivamente la richiesta d'intervento e l'unito preventivo, ne autorizzerà i relativi lavori.

I tempi di avvio dei lavori saranno coerenti, ove ne ricorrano le condizioni, con le procedure di affidamento previste dal D.Lgs. 50/2016.

Euro.PA avvierà le procedure per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria solo dopo formale approvazione e autorizzazione scritta Comunale, curerà, nel rispetto del Codice dei Contratti la scelta dell'eventuale impresa a cui affidare i lavori, predisporrà i necessari contratti, sovrintenderà ai lavori con il proprio personale tecnico, curerà le attività di direzione e coordinamento dei lavori, ivi compreso il coordinamento con e fra gli eventuali professionisti esterni ad Euro.PA.

Per quanto concerne i prezzi unitari applicabili alle lavorazioni si procederà nel seguente modo:

A) per tutte quelle lavorazioni eseguite direttamente da Euro.PA, utilizzando i prezzi di cui al prezziario regionale, sulla base di quanto

previsto dall'art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i. (Codice dei Contratti), che rappresenta lo strumento di riferimento per la quantificazione preventiva, la progettazione e la realizzazione delle opere pubbliche in Lombardia in vigore al momento dell'esecuzione della prestazione contabilizzata, applicando un ribasso unico del 20%. Il prezzo unitario, al netto del suddetto ribasso, include altresì le spese aziendali quali quelle tecniche, amministrative, utile d'impresa, ecc.

B) per tutte quelle lavorazioni non eseguite direttamente da Euro.PA, utilizzando i prezzi di cui al prezziario regionale, sulla base di quanto previsto dall'art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i. (Codice dei Contratti) in vigore al momento dell'esecuzione della prestazione contabilizzata previa applicazione, fatto salvo il limite massimo di prezzo di cui al prezziario sopracitato, dei ribassi d'asta ottenuti nelle procedure di selezione di fornitori e successiva maggiorazione di una percentuale pari al 20 % (venti percento/00) a valere sull'importo lordo delle prestazioni eseguite, a remunerazione delle spese generali, incluse le spese tecniche non specialistiche (a titolo indicativo e non esaustivo Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e Esecuzione, Progettazione strutturale, Progettazione architettonica, verifiche, collaudi ecc.), e altri oneri di natura organizzativa e gestionali sopportati dalla Società.

Entro il 31 ottobre e con riferimento all'esercizio successivo Euro.PA fornirà, ove ne ricorrano le condizioni, una relazione tecnica degli interventi di manutenzione straordinaria programmata da eseguire sugli immobili oggetto del Contratto, con l'indicazione dei costi di massima e delle priorità

di intervento.

Sulla scorta di tale relazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad appostare, compatibilmente con le disponibilità finanziarie, opportuni stanziamenti nel Bilancio di Previsione dell'esercizio successivo e dovrà comunicare, entro 15 giorni dall'approvazione del Bilancio medesimo l'elenco dei lavori da eseguire e le relative somme messe a disposizione ad Euro.PA. La conferma esplicita ed analitica, per singolo intervento, da parte del Comune della disponibilità di idonea copertura finanziaria costituirà condizione per la realizzazione degli stessi. Nel caso in cui il Comune non provvederà ad integrare lo stanziamento, Euro.pa cesserà l'esecuzione di tali opere.

C) Viene concordato fra le parti che il Comune potrà affidare ad Euro.PA gli interventi di restauro e risanamento conservativo del proprio patrimonio nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. In questo caso l'affidamento sarà oggetto di specifica trattativa fra le parti.

Euro.PA si impegna a far sì che gli interventi manutentivi urgenti vengano presi in carico, di norma, entro la giornata lavorativa successiva alla data d'invio della richiesta di intervento, mentre le manutenzioni non urgenti, rientranti nel precedente punto A), si concludano, di norma e salvo casi di particolare rilevanza, entro 15 giorni lavorativi dalla data di invio della richiesta di intervento, compatibilmente con le tempistiche di fornitura di materiali e/o servizi non dipendenti da Euro.PA, e/o altre cause non imputabili direttamente alla stessa.

Per quanto concerne l'identificazione delle manutenzioni a carico

dell'inquilino si farà riferimento al manuale per la ripartizione delle manutenzioni e degli oneri accessori negli immobili E.R.P. deliberato con D.G.R. n. 7 / 19904 del 16 dicembre 2004.

ART. 10 - CONSEGNA DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE AD

EURO.PA.....

Euro.PA dovrà ricevere dall'Amministrazione Comunale, tutta la documentazione inerente le singole unità immobiliari residenziali (a titolo esemplificativo: schede catastali, dichiarazioni di conformità impianti elettrici e termoidraulici, libretti di impianto per impianti termici, contratti di locazione, contratti con Enti fornitori servizi pubblici ecc.)

Euro.PA non è responsabile:

- di situazioni pregresse relative ad alloggi occupati/assegnati privi di regolare contratto;
- di eventuali difformità e/o carenze e/o mancanze rispetto a quanto riportato nei documenti consegnati e lo stato di fatto reale.

ART. 11 - CORRISPETTIVO DEL MANDATO

Per l'espletamento delle attività di cui al presente Contratto Euro.PA percepirà;

1) un compenso annuo pari a € 250,00 oltre IVA di legge per ogni unità immobiliare ad uso abitazione per un totale complessivo annuo calcolato sulla base della consistenza immobiliare descritti nell'elenco allegato "A" (n. XX unità immobiliari ad uso abitazione) pari ad € **XXXXXX,00** oltre IVA di

legge per la gestione amministrativa; inoltre un compenso annuo pari a € 65,00 oltre IVA di legge per ogni Box-auto per un totale complessivo annuo

calcolato sulla base della consistenza immobiliare descritti nell'elenco allegato "A"(n. **XX** Box-auto) pari ad € **XXXX,00** oltre IVA di legge per la gestione amministrativa;

2) l'importo base minimo annuale di euro XXXXX,00 (euro XXXXX/00), IVA inclusa, per le spese di manutenzione ordinaria di cui all'art. 9 lett. a e b, da integrarsi annualmente con risorse all'uopo destinate dal bilancio comunale;

3) le spese straordinarie di cui al precedente art. 9c nei limiti dell'importo delle opere eventualmente affidate.

Nel compenso di cui al precedente punto 1 è compreso il servizio di supporto all'invio dei dati inerenti all'anagrafe dell'utenza di cui all'art. 26 comma 9 della L.R. n. 16 / 2016 e dei dati inerenti il patrimonio di cui alla D.G.R. n. X / 6163 del 30 gennaio 2017.

Sono escluse dal compenso così determinato le spese di cui agli articoli 6 (recupero morosità), e 7 (azioni legali ed adempimenti fiscali).

Saranno altresì oggetto di rimborso le spese sostenute per le seguenti attività: pagamento di imposte e tasse; le spese sostenute con particolare riferimento all'eventuale esecuzione, ove affidata, di sfratti e sgomberi, le spese postali in genere e ogni altra spesa e/o rimborso non qui espressamente definita (utenze e fornitori per condomini, spese amministratore condominii misti, fornitori...) a carico di Euro.PA.

Per tutte le spese e/o rimborsi non inclusi nel compenso sopra indicato, il Comune si impegna a comunicare in via anticipata ad Euro.PA i relativi importi previsti per il periodo di riferimento.

Euro.PA si impegna a contenere le relative spese entro l'ammontare previsto

e, comunque, a comunicare con congruo anticipo al Comune la necessità di eventuale adeguamento di tali stanziamenti. Eventuali spese eccedenti gli importi come sopra definiti non saranno riconosciute, salvo siano relative a cause di forza maggiore e legate alla necessità di evitare danni gravi ed irreparabili all'Ente e/o a persone; tali maggiori esborsi dovranno essere sanati dal Comune nei modi di legge.

I pagamenti da parte del Comune in favore di Euro.PA sono esclusi dall'ambito di applicazione della tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della Legge n. 136 / 2010 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia".

Euro.PA provvederà inoltre agli adempimenti fiscali connessi all'attività di gestione, mentre il Comune si farà carico di rimborsare ad Euro.PA gli importi a carico della proprietà derivanti dai suddetti adempimenti (individuati in costi per la registrazione, imposta di bollo e di registro).

ART. 12 - RENDICONTO DELLA GESTIONE

Euro.PA trasmetterà al Comune rendiconto annuale documentato delle spese sostenute nell'esercizio di competenza.

Pertanto, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, prevista per il 31 dicembre di ogni anno, Euro.PA provvederà a presentare il citato rendiconto annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi del presente Contratto, il quale dovrà comprendere:

- a) somme a credito del Comune suddivise per anno di competenza e tipologia di entrata;
- b) somme a debito del Comune:

- 1. il compenso per l'attività di Euro.PA, di cui all'articolo 11 che sarà

oggetto di puntuale fattura, non inclusa nel rendiconto annuale ex art. 12 seppur emessa congiuntamente alla presentazione del Rendiconto annuale di gestione, da liquidarsi nel termine di 30gg df fm;

2. le spese di manutenzione ordinaria di cui all'art. 9 a) ;
3. la quota parte di spese condominiali a carico della proprietà distinguendo la quota "ordinaria" da quella relativa alle manutenzioni straordinarie, laddove vi siano condominii misti
4. spese anticipate per utenze e fornitori afferenti i Condominii oggetto di riaddebito agli inquilini;
5. tutte le spese riferite alle attività, ove affidate, di recupero morosità di cui ai precedenti art. 6 e art. 7;
6. gli importi per imposte, spese bancarie, spese postali, emissioni PAGO.PA, varie ed eventuali;

Le somme a credito del Comune a) (agente contabile) verranno da Euro.pa versate al Comune, mentre le somme a debito b), dovranno essere rimborsate ad Euro.pa a seguito della comunicazione di avvenuta approvazione del rendiconto stesso da parte del Comune, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla trasmissione, entro 30 giorni dalla data di ricezione della relativa fattura in formato elettronico.

Dopo tale termine decorreranno a favore della parte creditrice, sull'importo da liquidare, come sopra determinato, gli interessi moratori in misura pari al tasso legale aumentato di tre punti percentuali.

Si precisa che il compenso di cui all'art. 11 punto 1 è oggetto di fatturazione da parte della Euro.pa e di liquidazione separata da parte del Comune.

ART. 13 – ASSICURAZIONE

Euro.PA è integralmente responsabile nei confronti dei terzi in ordine allo svolgimento di tutte le attività di cui al presente Contratto, mantenendo il Comune sollevato e indenne da richieste di risarcimento danni e da eventuali azioni legali promosse da terzi per fatti alla stessa imputabili.

In tal senso si dà atto fra le parti che a copertura della responsabilità civile verso terzi, per danni di qualsiasi natura causati a cose e/o persone, Euro.PA ha stipulato idonea polizza assicurativa per l'intera durata del Contratto, avente validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge.

ART. 14 - ACCORDI INTEGRATIVI

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere ad Euro.PA la redazione di un programma di alienazione degli alloggi o la prestazione di altri servizi. In tali casi il compenso sarà concordato tra le parti.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di aumentare o diminuire, nel corso del presente Contratto, il numero di unità immobiliari di cui all'allegato "A". In tal caso resta facoltà delle parti chiedere la proporzionale ridefinizione del corrispettivo previsto al punto 2 del precedente art. 11.

ART. 15 - ALTRI PATTI

Qualora Euro.PA dovesse riscontrare delle non conformità degli impianti ne darà tempestiva comunicazione agli Uffici Comunali preposti, ovvero Ufficio Casa e Ufficio Tecnico segnalando gli interventi necessari per la messa a norma. L'Amministrazione Comunale verificherà con i propri tecnici, congiuntamente al gestore entro 5 (cinque) giorni dalla

segnalazione, le problematiche riscontrate e si attiverà per autorizzare le opere necessarie alla messa a norma degli impianti entro un termine di 7 (sette) giorni dal sopralluogo congiunto, previo reperimento della necessaria copertura finanziaria. In difetto, Euro.PA si riterrà autorizzata ad eseguire le opere minime necessarie per garantire la sicurezza degli occupanti l'immobile.

Resta intesa la possibilità di procedere ad integrazioni e/o modifiche degli articoli del presente Contratto, con separati atti, in caso di necessità.

ART. 16 - DURATA DEL MANDATO

Il presente Contratto ha la durata di anni X (X) ed ha scadenza al 31 dicembre 20XX. Esso è rinnovabile da parte dell'Amministrazione Comunale con proprio atto adottato almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza stessa, salvo facoltà di disdetta da parte di Euro.PA da formalizzarsi entro il medesimo termine.

ART. 17 - FORO COMPETENTE

Le parti convengono che le controversie aventi ad oggetto il presente Contratto siano di competenza del Foro di Busto Arsizio.

ART. 18 - ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali conseguenti alla stipulazione del presente Contratto sono a carico del Comune di XXXXXXXX. Le parti dichiarano che i corrispettivi pattuiti sono soggetti ad IVA e richiedono che il presente atto, redatto in forma di scrittura privata semplice in triplice originale, venga registrato con applicazione dell'imposta in misura fissa come stabilito dall'art. 40 del Decreto Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 19 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non specificato nel presente Contratto si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari applicabili ed in particolare al T.U.E.L. ed alla disciplina comunitaria in materia di servizi di interesse generale.

In merito alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale di cui al presente Contratto e ricompreso all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici (SAP), si intendono espressamente richiamate le norme legislative vigenti in materia con particolare riferimento al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, alla Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 ed al Regolamento Regionale 10 febbraio 2004, n. 1 fino all'entrata in vigore dei regolamenti regionali di cui agli articoli 4 comma 4, 23 e 24 comma 3 di cui alla L.R. n. 16 / 2016 nonché al Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.

ART. 20 – CODICE DI COMPORTAMENTO

Euro.PA è tenuta, pena la risoluzione (o la decadenza) del rapporto oggetto del presente contratto all'osservanza delle disposizioni previste dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013 e dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di XXXXXXXXX, approvato con deliberazione G.C. n. 193 del 23.12.2013, e pubblicato sul sito internet istituzionale: www.comune.XXXXXXXX, nella sezione “Amministrazione Trasparente”, sottosezione 1° livello “Disposizioni Generali”, sotto-sezione 2° livello “Codice disciplinare e codice di condotta”.

ART. 21 – PATTO DI INTEGRITA'

Euro.PA dichiara di aver preso visione del Patto di Integrità (art. 1 co. 17
25

legge 190/2012).

Il presente contratto scritto con sistema informatico si compone di n. XX

pagine di cui XX intere
e sin qui della presente.

EURO.PA SERVICE S.R.L.

COMUNE DI XXXXXXXX

Il Presidente e Legale Rappresentante

Luca Monolo