

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

AFFIDAMENTO INCARICO DELLA GESTIONE ALLOGGI SAP ALLA SOCIETA' EUROPA SERVICE SRL AVENTE SEDE IN LEGNANO	Nr. Progr. 162
	Data 31/10/2023
	Seduta NR. 50

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno TRENTUNO del mese di OTTOBRE alle ore 14:45 convocata con le prescritte modalità, NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
CAMPETTI PATRIZIA	ASSESSORE	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
SELMO RAFFAELA	ASSESSORE	S
TOTALE Presenti: 6		TOTALE Assenti: 0

Partecipa il VICESEGREARIO COMUNALE del Comune, il Dott.ssa ROSSANA ARNOLDI.

In qualità di SINDACO, il Sig. BIONDI SUSANNA assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Busto Garolfo ha nel proprio patrimonio alloggi destinati a servizio abitativo pubblico;
- il servizio di gestione dei predetti immobili è attualmente svolto dalla società Progel srl mediante appalto e con regolamentazione dei rapporti tra i due Enti per la gestione delle obbligazioni conseguenti, derivanti dalla gestione di alloggi e locali di proprietà comunale destinati all'erp, nonché da altre attività di collaborazione e coordinamento determinazione a contrarre n.606 del 2020 ;

Considerato che il Testo Unico delle leggi regionali in materia di servizi abitativi del 8 luglio 2016, n. 16 definisce le competenze e le funzioni degli Enti comunali, agli artt. da 1 a 6 bis.

“I comuni esercitano le competenze di cui ai commi seguenti nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Regione.

- *Nell'ambito della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono conferite ai comuni tutte le funzioni amministrative concernenti l'assegnazione degli alloggi, con particolare riferimento a:
formazione e gestione dei bandi di assegnazione;
formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi da effettuare con le modalità operative previste dalle norme emanate ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera m), e dell'articolo 28, comma 3;
promozione della mobilità degli assegnatari;
gestione delle riserve di alloggi, della decadenza, della revoca e della comminatoria di sanzioni amministrative in tema di occupazione e detenzione senza titolo.*
- *Spettano altresì ai comuni le funzioni relative a:
accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale pubblica;
accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi, ad esclusione di quello relativo agli interventi attuati dalle ALER;
autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
autorizzazione alla cessione o locazione, anticipata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia, degli alloggi di edilizia agevolata.*
- *I comuni individuano il livello di servizio ottimale per il rispettivo territorio e concorrono, insieme alle ALER territorialmente competenti, alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfare i bisogni rilevati, alla localizzazione degli interventi da proporre nei programmi attuativi dei programmi regionali di edilizia residenziale pubblica ed alla selezione degli operatori privati per la realizzazione degli interventi.*

Considerato che l'attuale gestione curata da Peogel srl in forza della convenzione è in scadenza al 31.12.2023 e da un'indagine interna tra i comuni appartenenti all'Ambito del Legnanese, la società EuroPA Service s.r.l. ha le competenze adeguate per effettuare un miglioramento dei servizi manutentivi degli immobili, nonché la programmazione a lungo termine degli interventi manutentivi ed una migliore forma di collaborazione tra gli utenti e gli Enti preposti al soddisfacimento della domanda abitativa;

Preso atto che l'attuale dotazione organica del Comune non permette lo svolgimento del predetto servizio in economia e ciò comporta pertanto la necessità di proseguire la gestione di tale patrimonio immobiliare mediante l'affidamento ad idoneo operatore esterno;

Preso atto altresì del DLGS 36/2023 – Nuovo codice appalti - che stabilisce all'articolo 50 lettera B che è ammesso l'affidamento diretto di servizi e forniture di soglia inferiore ad € 140.000 anche senza consultazione di più operatori;

Esaminato che La società di capitali a totale partecipazione pubblica quale modello per la gestione di servizi pubblici locali offre adeguate garanzie sotto il profilo economico strutturale, nonché la possibilità di realizzare

proficue razionalizzazione delle spese in quanto servizi affini fra loro e inerenti ambito sociale. Il costo del servizio erogato dalla società EuroPA Service s.r.l. è in linea con i costi del settore nel territorio di riferimento come da valutazione effettuata in fase di affidamento del servizio. Per quanto esplicitato, in fase di affidamento, dall'analisi territoriale ed economica sia a livello qualitativo che quantitativo si può desumere l'economicità del servizio intesa come offerta qualitativamente vantaggiosa per l'amministrazione.

Valutata la convenienza gestionale ed economica della tipologia delle prestazioni di servizio offerte dalla società EuroPA Service s.r.l., secondo quanto richiesto dall'Amministrazione comunale, anche in riferimento alle competenze specifiche in materia nonché alla qualità del servizio offerto che comporta aspetti di tipo manutentivo, gestionale ed attività di collaborazione e coordinamento con il Comune finalizzate oltremodo al miglioramento delle azioni di sostegno all'utenza;

Visto lo schema allegato alla presente ad oggetto: "Convenzione tra il Comune di Busto Garolfo e la società EuroPA Service s.r.l. di Legnano inerente l'Affidamento del servizio di gestione e manutenzione degli alloggi e locali di proprietà comunale ricompresi all'interno del sistema regionale dei servizi abitativi pubblici SAP", nonché da altre attività di collaborazione e coordinamento finalizzate al sostegno degli assegnatari di alloggi di ERP ubicati nel territorio comunale;

Considerato che il suddetto schema di convenzione risulta soddisfare i criteri di economicità, efficienza ed efficacia richiesti per tale gestione;

Tenuto conto che il compenso richiesto dalla società EuroPA Service s.r.l. è calcolato in modo oggettivo in base all'art. 11 della convenzione ed è generato sulla base dei criteri indicati nella tabella "A" allegata allo schema tipo di convenzione:

Ravvisata la congruità dell'offerta dei servizi presentata dalla società EuroPA Service s.r.l. finalizzata al miglioramento della qualità ed al raggiungimento degli obiettivi indicati dall'Amministrazione comunale;

Preso atto altresì che la citata convenzione non comporta oneri aggiuntivi per la gestione ordinaria a carico del bilancio comunale;

Dato atto che la spesa prevista per l'affidamento di tale gestione risulta essere compatibile con le previsioni di bilancio;

Rilevato che la durata della convenzione in oggetto sarà di due anni a partire dalla data del 1 gennaio 2024, in attesa che l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di associarsi alla società EuroPA Service s.r.l. anche in previsione di affido di altri servizi;

Ritenuto, pertanto, di affidare ad Euro PA la gestione complessiva degli alloggi ERP di proprietà del Comune di Busto Garolfo, come dettagliatamente elencati nell'allegato schema di convenzione;

Visto l'articolo 48 del D. Lgs.vo n. 267/2000 – Testo Unico degli Enti Locali;

Visto l'art. 16 "Attribuzioni della Giunta" del vigente Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17/1/2017;

Visto il parere favorevole, dal punto di vista tecnico, espresso dalla Responsabile dell'Area Promozione alla Persona;

Visto il parere favorevole, dal punto di vista contabile, espresso dalla Responsabile dell'Area Attività Finanziarie;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

DELIBERA

- 1) di affidare senza mandato di rappresentanza, ai sensi dell'articolo 1705 del Codice Civile, e seguenti, alla società Alla società EuroPA Service s.r.l. Service s.r.l. avente sede in Legnano(MI) (partita IVA e codice fiscale 05494610966) la gestione del patrimonio ERP comunale, nonché le altre attività di collaborazione e coordinamento finalizzate al sostegno degli assegnatari di alloggi di ERP ubicati nel territorio comunale, come

dettagliatamente elencato nell'Allegato schema di convenzione che qui si approva, – parte integrante alla presente;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 162 DEL 31/10/2023

- 2) di dare atto che la convenzione di cui al punto precedente avrà durata decorrente dal 1 gennaio 2024 sino alla data del 31 dicembre 2025 con possibilità di rinnovo della stessa;
- 3) di dare atto che la spesa prevista per l'affidamento del servizio in oggetto risulta compatibile con le previsioni di bilancio pluriennale 2024- 2025 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24.04.2023 ;
- 4) di incaricare i competenti Dirigenti di Settori di dar corso all'esecuzione della presente deliberazione.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. N. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 162 DEL 31/10/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
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 DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **162** del **31/10/2023**

OGGETTO

**AFFIDAMENTO INCARICO DELLA GESTIONE ALLOGGI SAP ALLA SOCIETA' EUROPA SERVICE SRL
AVENTE SEDE IN LEGNANO**

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

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 30/10/2023

IL RESPONSABILE DI AREA
MARINELLA ZAMBRANO

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 30/10/2023

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
Dott.ssa ATTILIA CASTIGLIONI

	SUPERFICIE UTILE	BALCONI/CANTINA	LOCALI	N. ALLOGGIO	PIANO	INDIRIZZO
		riservato Italcaccia			T	Vicolo Carlo Porta 7
1	70,53	5,95	4 + SERV.	1	T	Vicolo Carlo Porta 7
2	83,76	10,79	3 + SERV.	2	T	Vicolo Carlo Porta 7
3	104,34	1,69	4 + SERV.	3	T	Vicolo Carlo Porta 7
4	50,55	10,83	3 + SERV.	4	T	Vicolo Carlo Porta 7
5	54,86	2,71	2 + SERV.	5	T	Vicolo Carlo Porta 7
6	31,86	2,71	1 + SERV.	6	T	Vicolo Carlo Porta 7
7	57,01	1,82	3 + SERV.	7	T	Vicolo Carlo Porta 7
8	60,57	1,82	3 + SERV.	8	T	Vicolo Carlo Porta 7
9	72,83	1,82	3 + SERV.	9	T	Vicolo Carlo Porta 7
10	61,36	1,82	2 + SERV.	10	T	Vicolo Carlo Porta 7
11	55,19	1,82	2 + SERV.	11	T	Vicolo Carlo Porta 7
12	50,00	1,82	2 + SERV.	12	T	Vicolo Carlo Porta 7

VICOLO CARLO PORTA 7 - n. 20 alloggi A5

12	56	1,82	2 + SERV.	12	I	VICOLO CARLO PORTA 7	
13	54,89	1,82	2 + SERV.	13	T	Vicolo Carlo Porta 7	
14	58,62	11,5	2 + SERV.	14	1°	Vicolo Carlo Porta 7	
15	39,23	1,82	1 + SERV.	15	1°	Vicolo Carlo Porta 7	
16	57,88	8,97	3 + SERV.	16	1°	Vicolo Carlo Porta 7	
17	59,65	8,97	3 + SERV.	17	1°	Vicolo Carlo Porta 7	
18	80,99	1,82	3 + SERV.	18	1°	Vicolo Carlo Porta 7	
19	65,98	16,28	2 + SERV.	19	2°	Vicolo Carlo Porta 7	
20	50,18	1,82	2 + SERV.	20	2°	Vicolo Carlo Porta 7	
21	35,1	2,88	2 + SERV.	1	R	Via Garibaldi 11	VIA GARIBALDI n. 11 - n. 9 alloggi ASCEN
22	38,28	2,88	3 + SERV.	2	R	Via Garibaldi 11	
23	52,06	7,08	3 + SERV.	3	R	Via Garibaldi 11	

23	52,00	7,08	3 + SERV.	5	R	Via Garibaldi 11	
24	42,54	5,12	2 + SERV.	4	1°	Via Garibaldi 11	
25	52,06	7,08	3 + SERV.	5	1°	Via Garibaldi 11	
26	38,28	2,88	2 + SERV.	6	1°	Via Garibaldi 11	
27	42,54	5,12	2 + SERV.	7	2°	Via Garibaldi 11	
28	38,28	1,88	3 + SERV.	8	2°	Via Garibaldi 11	
29	52,06	7,08	2 + SERV.	9	2°	Via Garibaldi 11	
30	60,45		3 + SERV.	A	T	Via Busto Arsizio 1	VIA BUSTO ARSIZIO 1 - n. 8 alloggi ASCI
31	59,93		2 + SERV.	B	T	Via Busto Arsizio 1	
32	61,6	2,35	3 + SERV.	C	1°	Via Busto Arsizio 1	
33	60,21	2,35	3 + SERV.	D	1°	Via Busto Arsizio 1	
34	77,36	4,6	3 + SERV.	E	1°	Via Busto Arsizio 1	
35	51,1	4,6	2 + SERV.	F	1°	Via Busto Arsizio 1	
36	60,21	2,35	3 + SERV.	G	2°	Via Busto Arsizio 1	

37	77,36	4,6	3 + SERV.	H	2°	Via Busto Arsizio 1	
38	36,73	11,79	1 + SERV.	1	T	Via Garibaldi 9	VIA GARIBALDI 9 - n. 12 alloggi ASCENS
39	80,23	16,57	3 + SERV.	3	T	Via Garibaldi 9	
40	61,33	10,85	2 + SERV.	4	T	Via Garibaldi 9	
41	99,79	19,44	5 + SERV.	5	1°	Via Garibaldi 9	
42	36,73	8,56	1 + SERV.	6	1°	Via Garibaldi 9	
43	61,33	9,54	2 + SERV.	7	1°	Via Garibaldi 9	
44	40,01	12,68	1 + SERV.	8	2°	Via Garibaldi 9	
45	49,13	10,58	2 + SERV.	9	2°	Via Garibaldi 9	
46	61,33	5,1	2 + SERV.	10	2°	Via Garibaldi 9	
47	32,7		1 + SERV.		sottotetto	Via Garibaldi 9	
48	61,45		1 + SERV.		sottotetto	Via Garibaldi 9	
49	99	venduto a privato	4 + SERV.		T	Via Garibaldi 9	

50	61,88	22,05	3 + SERV.	A1	R	Via Beltrame 21	VIA BEL
51	61,8	18,26	3 + SERV.	A2	R	Via Beltrame 21	
52	61,88	15,95	3 + SERV.	A3	1°	Via Beltrame 21	
53	61,88	14,68	3 + SERV.	A4	1°	Via Beltrame 21	
54	61,88	14,6	3 + SERV.	A5	2°	Via Beltrame 21	
55	61,88	21,4	3 + SERV.	A6	2°	Via Beltrame 21	
56	Deposito condominiale - piano cantina 17,29 mq					Via Beltrame 21	
57	45,92	7,34	2 + SERV.	A1	T	Via Mazzini 41	Via Mazzini 41 n. 30 Alloggi ASCE
58	32,1	9,7	1 + SERV.	B1	T	Via Mazzini 41	
59	59,32	9,96	3 + SERV.	C1	T	Via Mazzini 41	
60	28,28	12,81	1 + SERV.	D1	T	Via Mazzini 41	
61	32,27	7,34	1 + SERV.	E1	T	Via Mazzini 41	
62	49,34	12,81	2 + SERV.	F1	T	Via Mazzini 41	
63	30,97	12,81	1 + SERV.	G1	T	Via Mazzini 41	
64	45,92	12,81	2 + SERV.	H1	T	Via Mazzini 41	

64	43,52	12,81	2 + SERV.	I1	T	Via Mazzini 41
65	24,99	12,81	1 + SERV.	I1	T	Via Mazzini 41
66	24,99	9,21	1 + SERV.	L1	T	Via Mazzini 41
67	45,92	8,87	2 + SERV.	A2	1°	Via Mazzini 41
68	32,09	7,92	1 + SERV.	B2	1°	Via Mazzini 41
69	59,32	7,92	3 + SERV.	C2	1°	Via Mazzini 41
70	28,83	7,85	1 + SERV.	D2	1°	Via Mazzini 41
71	32,27	8,41	1 + SERV.	E2	1°	Via Mazzini 41
72	49,34	7,88	2 + SERV.	F2	1°	Via Mazzini 41
73	30,97	7,58	1 + SERV.	G2	1°	Via Mazzini 41
74	45,92	9,07	2 + SERV.	H2	1°	Via Mazzini 41
75	24,99	10,12	1 + SERV.	I2	1°	Via Mazzini 41
76	24,99	8,92	1 + SERV.	L2	1°	Via Mazzini 41
77	45,92	12,53	2 + SERV.	A3	2°	Via Mazzini 41
78	27,09	17,02	2 + SERV.	B3	2°	Via Mazzini 41

78	52,07	12,55	2 + SERV.	D3	2°	Via Mazzini 41
79	59,32	12,93	3 + SERV.	C3	2°	Via Mazzini 41
80	28,83	11,02	1 + SERV.	D3/24	2°	Via Mazzini 41
81	32,27	16,19	1 + SERV.	E3/25	2°	Via Mazzini 41
82	49,34	7,84	2 + SERV.	F3/26	2°	Via Mazzini 41
83	30,97	8,03	1 + SERV.	G3	2°	Via Mazzini 41
84	45,92	8,03	2 + SERV.	H3	2°	Via Mazzini 41
85	34,19	7,01	1 + SERV.	I3	2°	Via Mazzini 41
86	34,19	6,92	1 + SERV.	L3	2°	Via Mazzini 41
87	28	/	1 + SERV.	1	T	Vicolo Parrocchiale 12
88	41,97	/	2 + SERV.	2	T	Vicolo Parrocchiale 12
89	39,08	/	2 + SERV.	3	T	Vicolo Parrocchiale 12
90	56,05	/	3 + SERV.	4	T	Vicolo Parrocchiale 12
91	41,6	/	2 + SERV.	5	1°	Vicolo Parrocchiale 12
92	42,56	/	2 + SERV.	6	1°	Vicolo Parrocchiale 12
93	39,04	/	2 + SERV.	7	1°	Vicolo Parrocchiale 12

VICOLO PARROCCHIALE 12 n. 8 alloggi

94	56,09	/	3 + SERV.	8	1°	Vicolo Parrocchiale 12	x
95	71,46	/	4 + SERV.	9	2°	Vicolo Parrocchiale 12	
96	58	/		10	T	Vicolo Parrocchiale 12	
97	72,63	/		11	T	Vicolo Parrocchiale 12	
98	36,5	3,5	2 + SERV.	A posto auto 17	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
99	28	3,5	1 + SERV.	B posto auto 5	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
100	42,7	3,1	2 + SERV.	C posto auto 14	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
101	52,2	3,4	3 + SERV.	D posto auto 10	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
102	36,5	2,9	2 + SERV.	A1 posto auto 8	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
103	28	3	1 + SERV.	B1 posto auto 6	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
104	55,3	5,27	3 + SERV.	C1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
105	45	4,6	3 + SERV.	D1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 2 ristrutturato
106	58,8	3,7	3 + SERV.	E posto auto 1	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
107	36,1	4,5	3 + SERV.	F	T	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione

107	36,1	4,5	2 + SERV.	F	I	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
108	35,8	4,5	2 + SERV.	E1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
109	36,8	4,3	2 + SERV.	F1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
110	36,4	4,5	2 + SERV.	G1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
111	75,7	4,3	4 + SERV.	H1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
112	74,8	3,7	4 + SERV.	I1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
113	74,8	4,3	4 + SERV.	L1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
114	35,6	3,7	2 + SERV.	M1	1°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
115	35,8	4,3	2 + SERV.	E2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
116	36,8	4,5	2 + SERV.	F2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
117	36,4	4,3	2 + SERV.	G2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
118	75,7	4,4	4 + SERV.	H2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
119	74,8	4,3	4 + SERV.	I2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
120	74,8	4,3	4 + SERV.	L2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
121	35,6	3,9	2 + SERV.	M2	2°	Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione

122

3,5	Ad uso amm.ne comunale		4		Via Alfredo di Dio 4	Lotto 1 nuova costruzione
-----	---------------------------	--	---	--	----------------------	---------------------------

SCENSORE NO

|

|

|

|

|

|

SORE NO

ENSORE NO

ORE SI

|

TRAME 21 - n. 6 alloggi ASCENSORE NO

NSORE SI

|

|

|

VIA A. DI DIO 4 n. 25 alloggi



|

|



EURO.PA SERVICE SRL
RENDICONTO DELLA GESTIONE SAP XXXXXX ANNO 20XX
(art.12 del contratto tra Comune di XXXXXX ed Euro.PA Service Srl rep.XXXXXX)

a) SOMME A CREDITO DEL COMUNE				b) SOMME A DEBITO DEL COMUNE			
anno di competenza	tipologia di entrata	importo	note	tipologia di spesa	importo	note	
ANNO 20XXX	CANONI DI LOCAZIONE EMESSI			SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DELLA PROPRIETA'			
	SPESE ACCESSORIE EMESSE			SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DELLA PROPRIETA'			
	SPESE ACCESSORIE A CONGUAGLIO			SPESE ACCESSORIE/REVERSIBILI A CARICO INQUILINI - STABILI DI INTERA PROPRIETA' COMUNALE			
	IMPOSTE E TASSE A CARICO INQUILINI RELATIVE A CONTRATTI DI LOCAZIONE			SPESE ACCESSORIE/REVERSIBILI A CARICO DELLA PROPRIETA' PER ALLOGGI SFITTI - STABILI DI INTERA PROPRIETA' COMUNALE			
	DEPOSITI CAUZIONALI SU CONTRATTI DI LOCAZIONE			SPESE CONDOMINIALI A CARICO DELLA PROPRIETA' - STABILI MISTI CON AMMINISTRATORE PRIVATO	QUOTE "ORDINARIE"		
	SPESE PER INVIO BOLLETTINI PAGO.PA				QUOTE "STRAORDINARIE"		
	RIADDEBITO SPESE CONDOMINIALI STABILI MISTI PER INSOLVENZA INQUILINI				SPESE ANTICIPATE DA EURO.PA PER INSOLVENZA INQUILINI		
					SPESE PER INVIO BOLLETTINI PAGO.PA		
					SPESE ORDINARIE PER IMPOSTE E TASSE RELATIVE A CONTRATTI DI LOCAZIONE		
					SPESE PER SGOMBERI E SFRATTI A CARICO DEL COMUNE		
				SPESE POSTALI PER INVIO CORRISPONDENZA			
				SPESE DI TENUTA DEL CONTO CORRENTE DEDICATO ALLA GESTIONE S.A.P.			
				SVINCOLO DEPOSITO CAUZIONALE			
	TOT. SOMME A CREDITO	€ -		TOT. SOMME A DEBITO	€ -		

INCASSI	CANONI DI LOCAZIONE			MOROSITA'	CANONI DI LOCAZIONE		
	SPESE ACCESSORIE				SPESE ACCESSORIE		
	CONGUAGLI SPESE ACCESSORIE ATTESI				CONGUAGLI SPESE ACCESSORIE ATTESI		
	IMPOSTE E TASSE RELATIVE A CONTRATTI DI LOCAZIONE				IMPOSTE E TASSE RELATIVE A CONTRATTI DI LOCAZIONE		
	DEPOSITI CAUZIONALI SU CONTRATTI DI LOCAZIONE				DEPOSITI CAUZIONALI SU CONTRATTI DI LOCAZIONE		
	SPESE PER INVIO BOLLETTINI PAGO.PA				SPESE PER INVIO BOLLETTINI PAGO.PA		
	SPESE CONDOMINIALI STABILI MISTI PER INSOLVENZA INQUILINI				SPESE CONDOMINIALI STABILI MISTI PER INSOLVENZA INQUILINI		
	TOT. INCASSI DI COMPETENZA ANNO 20XX	€ -			TOT. MOROSITA' DI COMPETENZA ANNO 20XX	€ -	
	CANONE DI LOCAZIONE RECUPERO MOROSITA' ANTE 31/12/20XX						
	SPESE ACCESSORIE RECUPERO MOROSITA' ANTE 31/12/20XX						
TOT. INCASSI PER ARRETRATI	€ -						
TOT. INCASSI RICEVUTI NELL'ANNO 20XX	€ -						
SALDO FINALE RENDICONTO							
(TOT. INCASSI - TOT. SOMME A DEBITO)					€ -		(*)

(*) E' ESCLUSO L'IMPORTO CONTRATTUALE DOVUTO, PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA, PARI AD € XXXXX,00 (I.V.A. COMPRESA)

OGGETTO:

AFFIDAMENTO INCARICO DELLA GESTIONE ALLOGGI SAP ALLA SOCIETA' EUROPA SERVICE SRL AVENTE SEDE IN LEGNANO

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 dinel Municipio di XXXXXXXX, via XXXXXXXX,

TRA

il COMUNE DI XXXXXXXX (C.F. n. XXXXXXXXXXXXX), qui rappresentato da XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.19XX, domiciliato per la carica presso il Comune di XXXXXXXX, nella sua qualità di XXXXXXXXXXX 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 scadenziario 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 XXXXXXXXX conferisce più ampia delega a Euro.PA per il pagamento delle imposte appena menzionate, addebitando il relativo costo al Comune di XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXX 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 degli 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 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 onnicomprensivo.

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 prezzario 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 sopraccitato, 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 XXXXXXXXX. 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 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