

(bozza)

**SCRITTURA PRIVATA**

Rep. N°. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI SAN DONACI E L'AGENZIA PER LA CASA E L'ABITARE NORD SALENTO PER LA CONCESSIONE E LA REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL LOTTO \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ particella, nonché PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN DONACI**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, presso la sede municipale di San Donaci s.n., con la presente scrittura privata fatta in duplice originale, da valere a tutti gli effetti di legge, sono presenti i signori:

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica come appresso, che interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma nella sua veste di Responsabile del Settore Tecnico – Lavori Pubblici del **Comune di San Donaci** (codice fiscale \_\_\_\_\_), con sede in \_\_\_\_\_(....) via \_\_\_\_\_,

2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica come appresso, che interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma nella veste di \_\_\_\_\_ dell'ARCA NORD SALENTO – Agenzia Regionale per la casa e l'abitare (ex IACP di Brindisi), nel prosieguo denominata "ARCA NORD SALENTO" (C.F./Partita IVA 00061820742), con sede in Brindisi via Casimiro civ. 24 il quale interviene nel presente atto in nome e per conto dell'ARCA NORD SALENTO, in esecuzione del Provvedimento dell'Amministratore Unico n.....del.....;

**PREMESSO CHE:**

- la formalizzazione della concessione e regolamentazione del diritto di superficie assegnato necessita della stipulazione della convenzione prevista dall'art. 35 della legge 865/1971 e s.m.;
- il Comune di San Donaci e l'A.R.C.A. Nord Salento intendono partecipare all'Avviso pubblico "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia" - Delibera di G.R. n. 2419 del 19.12.2019, secondo le modalità previste dalla determinazione dirigenziale regionale n. 194 del 10.08.2020.
- l'A.R.C.A. Nord Salento intende partecipare alla Linea di Intervento n. 1, "per l'individuazione degli enti beneficiari dei contributi per interventi di nuova costruzione di edifici nZEB, di recupero e/o manutenzione straordinaria immobili di edilizia residenziale pubblica

*sovvenzionata a cura di Comuni e ARCA e acquisizione di alloggi invenduti di edilizia privata a cura delle ARCA. – fondi ex GESCAL – Leggi Statali” per la realizzazione di intervento di nuova costruzione di cui all’art. 4.1 dell’allegato A1 della determinazione 194/2020, nel Comune di San Donaci;*

– congiuntamente il Comune di San Donaci intende partecipare alla Linea di Intervento n. 2 “*per l’individuazione dei Comuni beneficiari dei contributi per interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell’ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica*”, dell’allegato A2 della determinazione 194/2020.

– in merito alla graduazione degli incentivi ai sensi dell’art. 12 comma 2 della L.R. n. 13/2008 il Comune di San Donaci ha approvato il relativo regolamento con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del.....;

– le aree individuate sono nella piena disponibilità giuridica del Comune, mentre l’Agenzia ha adempiuto a tutti i suoi obblighi, quindi nulla osta a che si proceda al rogito della convenzione e della conseguente assegnazione.

– il soggetto gestore incaricato degli interventi è l’A.R.C.A. Nord Salento.

– il Comune di San Donaci è in possesso della Graduatoria definitiva aggiornata ai sensi della L.R. n. 10/2014 per l’assegnazione di alloggi ERP e l’elenco delle domande di assegnazione alloggi ERP, che si allegano alla presente.

– il Comune di San Donaci dichiara che l’intervento ricade nell’ambito del Programma di Rigenerazione Urbana “IL MOSAICO DELLE TERRE, DEGLI ULIVI E DEI VIGNETI”, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28/09/2017, che si allega;

– l’ARCA NORD SALENTO, ha fra i propri fini istituzionali ai sensi e per gli effetti dell’art. 7 comma 1 L.R. 22/2014, “la gestione del patrimonio immobiliare pubblico proprio o, su delega degli altri soggetti pubblici” e che ai sensi dell’art. 5 comma 1 dello Statuto, l’Arca Nord Salento opera nella gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale ed eventualmente, di proprietà di altri enti; il Comune di San Donaci, per esigenze di carattere tecnico, funzionale e di omogeneità amministrativa, ritiene opportuno di affidare la gestione amministrativa degli alloggi comunali all’ARCA NORD SALENTO, stipulando una convenzione per uniformare la gestione degli alloggi comunali di E.R.P. e sociali presenti sul territorio;

– che al Comune, in virtù dell’art. 3 della L.R. n. 22/2014, compete tra le altre - l’indizione dei bandi di concorso per l’assegnazione degli alloggi E.R.P., l’approvazione delle graduatorie e la conseguente assegnazione, nonché gli atti di annullamento, decadenza dalla assegnazione ed alle comminatorie in caso di occupazione e detenzione senza titolo;

- che ARCA NORD SALENTO svolge compiti prettamente gestionali così come disciplinati dagli artt. 6 e segg. della L.R. N. 22/2014 e dalla normativa vigente, considerata anche la natura di ente pubblico non economico;
- il Consiglio Comunale di San Donaci con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato la bozza della presente convenzione relativa al conferimento all'ARCA NORD SALENTO di Brindisi del mandato per la gestione amministrativa e contabile degli alloggi comunali E.R.P. e sociali;

Tutto ciò premesso e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue;

**ART. 1** - Il presente atto ha per oggetto la convenzione tra il Comune di San Donaci (BR) e l'A.R.C.A. Nord Salento per l'assegnazione di suoli da parte del Comune e la realizzazione su di essi da parte della assegnataria di alloggi nel caso di finanziamento regionale di cui alle premesse. A tal fine, il Comune di San Donaci (BR), a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di assegnare e cedere, come in effetti assegna e cede, all'A.R.C.A. Nord Salento, che come sopra rappresentato accetta ed acquisisce per sé e per i propri aventi causa, il diritto di superficie per il periodo stabilito nel successivo articolo 2;

Detti suoli, complessivamente rappresentanti un unico compendio di complessivi mq \_\_\_\_\_ circa, sono siti in San Donaci e sono riportati in **N.C.T.** con le seguenti identificazioni:

foglio    particella    , di are    ,

foglio    particella    , di are    ;

Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo e delle aree esterne alla costruzione nei limiti necessari all'esecuzione, alla manutenzione e all'uso delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Le aree sono state cedute in diritto di superficie dal Comune di San Donaci (BR) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, con le servitù attive e passive, se e come esistenti in loco, ed il Comune medesimo ne dichiara e garantisce la assoluta disponibilità, dichiarando la stessa libera e franca da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli di qualsivoglia natura e specie, privilegi anche fiscali, e che sulla stessa non grava riserva, prerogativa o diritto alcuno a favore di coloni, mezzadri, affittuari, etc. in dipendenza di qualsivoglia contratto eventualmente intercorso in passato; presta in ogni caso le più ampie garanzie per casi di molestie ed evizione.

Quanto alla provenienza, le aree cedute sono pervenute al Comune da \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, e precisamente:

n.    in data    , registrato a    il    al n.    e trascritto;

n.        in data        , registrato a        il        al n.        e trascritto;  
pertanto, è accertata la corrispondenza, anche storica, tra intestazione catastale ed intestazione ipotecaria della proprietà.

Per quanto possa occorrere, stante il tempo trascorso dal termine delle procedure ablativo, ed in assenza di pendenze con le ditte espropriate, il Comune si assume piena responsabilità, lasciando indenne L'Agenda, per eventuali danni derivanti da occupazioni illegittime di tutti i suoli oggetto della presente convenzione; l'A.R.C.A. Nord Salento si impegna a redigere tutti gli elaborati necessari alla partecipazione all'Avviso pubblico di cui alle premesse nonché alla successiva realizzazione degli alloggi stessi;

la presente convenzione ha ad oggetto, inoltre, la gestione, in concessione, di tutti gli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica e sociale di proprietà del Comune di San Donaci;

**ART. 2** - La concessione di cui al precedente articolo 1 viene convenuta in anni 99 (novantanove) a partire dalla data di inizio lavori.

**ART. 3** - Il valore della presente concessione del diritto di superficie è determinato in complessivi Euro 0,00 compensando L' A.R.C.A. Nord Salento con l'attività intellettuale ed amministrativa necessaria per la candidatura all'Avviso pubblico di cui alle premesse.

**ART. 4** - Il Comune, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, riconosce e dà atto che, all'infuori delle cifre su menzionate e di quanto previsto al successivo art.8, nessun'altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione, potrà essere chiesta all'A.R.C.A. Nord Salento o suoi aventi causa con riferimento alla presente concessione, così come nessun onere sarà posto a carico dell'Agenda concessionario o suoi aventi causa per la realizzazione, da parte del Comune o di altri soggetti, di ulteriori opere di urbanizzazione primarie e secondarie a completamento di quanto previsto nello strumento urbanistico.

**ART. 5** - Entrambe le parti costituite, a mezzo dei rispettivi legali rappresentanti, ai sensi della vigente normativa urbanistica dichiarano che sul suolo concesso ed indicato al precedente art.1 saranno realizzati edifici aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più esplicitamente definite in sede di rilascio della concessione ad edificare.

**ART. 6** - **Gli alloggi realizzati saranno successivamente assegnati in locazione secondo le disposizioni** vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

**ART. 7** - Il Comune di San Donaci concede all'ARCA NORD SALENTO, che accetta di gestire, con le modalità e per gli adempimenti indicati negli articoli che seguono, gli alloggi comunali sottolencati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di sottoscrizione della presente convenzione, con i relativi spazi di pertinenza, assoggettati alle norme della L.R. 10 del 07.04.2014 e. s.m.e i. che disciplina l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e sociale.

Elenco degli alloggi comunali:

**- Via Renata Fonte – “Alloggi Sperimentali per giovani coppie e anziani”: n.5 alloggi.**

Su comunicazioni scritte dell'Amministrazione Comunale, l'elenco degli alloggi, salvo il caso di diminuzione, potrà subire variazioni in aumento o in diminuzione, senza necessità di modifica del presente atto, stabilendo fin d'ora sufficiente per entrambe le parti identificarle con successivi singoli verbali di consegna tra i dirigenti competenti degli enti o loro delegati.

## **ART. 8 - PRESTAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

L'Arca Nord Salento, in qualità di Concessionario della gestione degli immobili ERP di proprietà del Comune di San Donaci, provvederà direttamente a svolgere tutte le attività qui di seguito elencate.

### **A) GESTIONE CONTRATTI**

Questo insieme di attività riguarda il complesso di azioni che debbono essere svolte per addivenire alla stipula di contratti, al rientro nella disponibilità di unità immobiliari dopo la cessazione di un contratto per qualsiasi causa ivi compresi i casi di decadenza dall'assegnazione, revoca e annullamento, nonché tutti gli atti amministrativi propedeutici, connessi e conseguenti, compresa l'eventuale regolarizzazione di rapporti di fatto in corso.

#### **A.1. Attività:**

- 1.1) predisposizione e stipula contratti di locazione a seguito di assegnazioni e volture, ivi compresa la registrazione il cui onere fiscale sarà anticipato dal Concessionario, anche per gli anni successivi al primo e chiesto a rimborso al Comune per la quota di competenza. Il Comune di San Donaci si impegna a trasmettere il certificato di prestazione energetica per consentire la stipula e registrazione dei contratti di locazione che devono essere inviati in copia al Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, entro i successivi 30 giorni, senza che sia necessario inoltrare apposita richiesta;
- 1.2) informazione e assistenza all'utenza con fornitura e distribuzione della modulistica;
- 1.3) verifica e istruttoria richieste volture con stipula dei conseguenti atti;
- 1.4) verifica e istruttoria richieste di sanatoria il cui provvedimento finale sarà emesso dal Comune;

#### **A.2. Subentri, ospitalità, ampliamenti:**

- 2.1) gestione delle procedure secondo la normativa vigente con provvedimento finale a cura del Concessionario;
- 2.2) informazione e assistenza all'utenza con fornitura e distribuzione modulistica;
- 2.3) ricezione, comunicazioni, verifica requisiti e aggiornamento consistenza nuclei familiari.

#### **A.3. Disdette e riconsegna alloggi di risulta:**

- 3.1) comunicazione al Comune disponibilità alloggi;
- 3.2) aggiornamento anagrafe utenza in archivi informatici.

### **B) ATTIVITA' FINALIZZATE ALLA RISCOSSIONE**

Questo insieme di attività è relativo al complesso di prestazioni che il Concessionario deve effettuare affinché gli assegnatari e/o occupanti di fatto versino le somme per gli immobili di edilizia residenziale pubblica, per canoni, indennità di occupazione ed altre a qualsiasi titolo dovute al Comune in virtù della formale assegnazione/locazione a terzi o da terzi detenuti senza titolo.

## **B.1 Attività:**

1. Attività diverse e gestione della contabilizzazione delle riscossioni

1.1) Determinazione canoni di locazione in conformità alle vigenti disposizioni legislative e relative contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.2) Determinazione e comunicazione ai conduttori delle variazioni canoni e relative contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.3) rideterminazione canoni nei casi di cambi e/o ampliamenti del nucleo familiare e conseguenti comunicazioni ai conduttori, relative contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.4) determinazione indennità di occupazione e relativi aggiornamenti e conseguenti comunicazioni ai conduttori, conseguente contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.5) aggiornamenti periodici alle scadenze di legge e/o contrattuali dei canoni e conseguenti comunicazioni ai conduttori, relative contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.6) determinazione e applicazione maggiorazione canoni in seguito a provvedimento di decadenza e conseguenti comunicazioni ai conduttori, relative contabilizzazione delle riscossioni e bollettazione;

1.7) accertamenti, rilevazioni, verifiche, riscontri e riconciliazioni di incassi e morosità per singolo inquilino con riepiloghi generali individuali e collettivi;

1.8) ricevimento e assistenza utenti.

## **B.2. Attività propedeutiche per il recupero crediti da canoni, indennità, interessi e spese:**

2.1) solleciti di pagamento con costituzione in mora e interruzione della prescrizione;

2.2) predisposizione e redazione delle liste di carico o ruoli in formato elettronico, secondo le modalità tecniche indicate dal Comune, finalizzate alla riscossione coattiva a cura del Comune.

## **C) GESTIONE ASSEGNATARI**

Riguarda le attività di verifica delle caratteristiche degli assegnatari che devono essere svolte in collaborazione con il Comune di San Donaci e con il Comando Polizia Locale, quelle di supporto/assistenza, quelle di verifica sul corretto uso degli immobili e quelle di istruttoria, accoglimento e non accoglimento delle richieste/istanze degli assegnatari.

Attività:

### **C.1. Attività di prima informazione al pubblico:**

1.1) informazione di primo livello;

1.2) gestione reclami;

### **C.2. Anagrafe reddituale ed utenza:**

2.1) aggiornamento anagrafe utenza;

2.2) aggiornamento anagrafe reddituale biennale;

2.3) verifica ricorsi su applicazioni nuovi canoni;

2.4) informazioni all'utenza su redditi e canoni;

2.5) tenuta archivio redditi;

- 2.6) raccordo con Amministrazioni certificanti;
- 2.7) rapporti con OO.SS. dell'utenza su redditi e canoni.

### **C.3. Verifiche permanenza requisiti e scadenze:**

- 3.1) controlli e verifiche secondo le norme vigenti;
- 3.2) verifiche su reddito o redditi non documentati;
- 3.3) controlli sulla veridicità delle dichiarazioni reddituali;
- 3.4) verifica permanenza requisiti di cui alla Legge Regionale 7/4/2014 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 3.5) proposte di decadenza da trasmettere al Comune tempestivamente dall'accertamento della condizione;
- 3.6) informazioni all'utenza su procedure di decadenza.

### **C.4. Attività di rilascio immobili per occupazioni illegittime:**

- 4.1 verifiche sullo stato di occupazione degli alloggi e sul relativo utilizzo con l'ausilio della Polizia Locale;
- 4.2) rilevazione dell'abuso;
- 4.3) diffida all'interessato per il rilascio dell'alloggio;
- 4.4) segnalazione al Comune dell'abuso e contestuale trasmissione del fascicolo per i rilasci coattivi.

## **D) GESTIONE AMMINISTRATIVA ATTIVAZIONE DELL'AUTOGESTIONE**

Attività:

Promuovere ed attivare l'autogestione da parte degli assegnatari, dei 1. servizi accessori e degli spazi comuni ai sensi della L.R. 10/2014 e successive modificazioni nei fabbricati con alloggi in locazione, curando eventuali controversie stragiudiziali, di qualsiasi natura nei limiti delle disposizioni della normativa vigente, tra gli assegnatari aventi ad oggetto l'applicazione del regolamento interno di autogestione, ove adottato, per l'uso delle cose comuni ed i rapporti di buon vicinato;

2.verifica bilanci consuntivi e preventivi e comunicazioni ai responsabili dell'autogestione;

3.comunicazioni al Comune sull'operato degli amministratori, e su eventuali liquidazioni all'autogestione delle quote spettanti per gestioni ordinarie, per alloggi non assegnati o sfitti e per morosità degli assegnatari, i cui "Rimborsi ai Responsabili dell'Autogestione" saranno a carico del Comune di San Donaci, nella qualità di proprietario degli alloggi.

Per le gestioni straordinarie l'ARCA NORD SALENTO darà tempestiva comunicazione al Comune di San Donaci per le autorizzazioni comunali ai Responsabili di Autogestione.

## **E) GESTIONE ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALL'ALIENAZIONE PATRIMONIO ERP**

Riguarda un insieme di attività finalizzate a consentire al Comune di San Donaci di deliberare il Piano di vendita degli alloggi di ERP, previa verifica delle caratteristiche del patrimonio cedibile ai

sensi di legge, che devono essere svolte in collaborazione con l'Amministrazione Comunale che delibera il Piano medesimo.

Le spese per le ulteriori attività inerenti il possesso dei requisiti da parte degli assegnatari e l'iter istruttorio per la vendita del singolo alloggio verranno poste a carico dell'assegnatario.

#### **E.1. Attività di prima informazione al pubblico:**

1.1) Informazione di primo livello - verifica piano di vendita approvato dal Comune;

#### **E.2. Attività di istruttoria**

Requisiti assegnatario:

2.1) contratto o provvedimento di voltura;

2.2) residenza continuativa da almeno 5 anni -legge 560/93 art.1 comma 6-;

2.3) eventuali contenziosi;

2.4) verifica reddituale;

2.5) indagine conoscitiva – agenzia del Territorio conservatorie;

2.6) verifica estratto conto per eventuale morosità;

2.7) Verifica dati sul gestionale informatico anche del concedente.

#### **E.3. Verifiche sull'immobile:**

3.1) visura catastale per relativi aggiornamenti con spese a carico del Concessionario;

3.2) planimetria catastale per relativi aggiornamenti con spese a carico del Concessionario;

3.3) eventuale concessione edilizia. Laddove mancante sarà cura del Comune trasmettere copia ad Arca;

3.4) eventuali condoni o sanatorie edilizie. Laddove mancanti sarà cura del Comune trasmettere copia ad Arca;

3.5) acquisizione dal Comune proprietario della certificazione energetica necessaria per la vendita;

3.6) adeguamento prezzo di cessione per eventuali quote di lavori effettuati nello stabile e comunicate dal Comune, da richiedere in virtù del comma 10bis della legge 560/93 e successive modificazioni ed integrazioni;

3.7) determinazione del prezzo come per legge;

3.8) pagamento del prezzo sul c/c postale intestato al Comune;

3.9) Inserimento dati nel gestionale informatico.

#### **E.4. Fase finale:**

4.1) Comunicazione al notaio (indicato dall'assegnatario) per il ritiro del fascicolo propedeutico per la predisposizione dell'atto di compravendita;

4.2) nomina rappresentante del Comune (proprietario dell'immobile) per la stipula degli atti di compravendita;

4.3) variazione dati nel sistema gestionale a seguito della trascrizione e registrazione dei Contratti

**ART. 9** - La presente convenzione, relativamente alla **gestione amministrativa degli alloggi di proprietà del comune di San Donaci** ha durata pari a **cinque anni** a partire dalla data della sua



sottoscrizione. Le parti convengono che, alla scadenza, potrà essere espressamente rinnovata di tre anni in tre anni previa l'approvazione da parte degli Organi competenti dei due Enti di atti formali ed espressi.

La richiesta di rinegoziazione, ai fini del rinnovo, può essere proposta da una delle parti con formale avviso di almeno sei mesi antecedente la scadenza.

**ART. 10 - PAGAMENTI SPESE ED INCASSO CANONI – ESECUZIONE DEL CONTRATTO.** Per l'esecuzione del mandato di cui alla presente convenzione:

1. il Comune di San Donaci s'impegna a riconoscere, **a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto**, in favore di ARCA NORD SALENTO, un periodo di c.d. "pace fiscale", sino all'anno 2025, consistente nella rinuncia, da parte del Comune, ad ogni eventuale richiesta relativa a tributi ed oneri connessi e riferiti all'IMU sugli alloggi di ERP, avendo essi natura di alloggi sociali di cui al D.M. delle Infrastrutture 22/04/2008, così come espressamente previsto dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80.

2. I canoni riscossi verranno versati dall'ARCA NORD SALENTO nelle casse del Comune sul conto corrente IBAN.....con cadenza annuale, detratte le spese anticipate dall'Ente per conto del Comune (es. raccomandate a.r., spese di registrazione contratto);

3. Entro il mese di febbraio dell'anno successivo a quello di competenza, ARCA NORD SALENTO invierà al Comune la specifica / estratto conto utente emesso per soggetto/assegnatario con il dettaglio del canone dovuto e di quello effettivamente incassato.

4. ARCA NORD SALENTO si impegna a fornire al Comune con cadenza semestrale a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, l'elenco delle variazioni intervenute nel corso del semestre precedente (contratti cessati, subentri, nuovi contratti ecc.), con invio dei documenti al Settore Area VI – Pianificazione del Territorio;

5. Arca Nord Salento si impegna a fornire al Comune con cadenza semestrale a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, l'elenco degli alloggi sfitti, con espressa indicazione del periodo di sfittanza, con invio dei documenti al Settore LL.PP. ed al Servizio Patrimonio.

6. Arca Nord Salento e Comune si impegnano a favorire lo scambio di informazioni a mezzo posta elettronica fornendo al Comune proprietario, compatibilmente con il software, ogni informazione e supporto informatico necessario per una migliore gestione del patrimonio comunale, nonché ogni documentazione analitica atta ad assolvere gli adempimenti di legge, gli adempimenti previsti dalla presente convenzione e le esigenze informative, gestionali e di controllo del Comune.

**ART. 11 - RENDICONTO ANNUO**

a) L'ARCA NORD SALENTO, oltre agli adempimenti previsti all'art. 8 della convenzione, si fa carico di trasmettere al Comune di San Donaci entro e non oltre la fine febbraio di ogni anno, la seguente documentazione:

1) l'elenco delle posizioni degli assegnatari morosi per singolo soggetto con dettaglio delle morosità distinte per anno e riepilogo finale annuale complessivo, il tutto distinto per tipologia del contratto di appartenenza;

2) l'elenco degli assegnatari e la quota tassa di registrazione contratti a carico Comune;

3) l'elenco degli assegnatari, con indicazione dell'importo del deposito cauzionale versato dagli inquilini;

4) l'elenco delle procedure avviate nei confronti dei conduttori e la documentazione giustificativa delle eventuali ulteriori spese addebitate al Comune;

5) ogni altra documentazione giustificativa di spese anticipate dall'ARCA NORD SALENTO ed imputate al Comune;

b) Tutta la documentazione del presente articolo potrà essere scambiata tra le parti anche tramite posta elettronica.

c) Il Comune, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento del rendiconto e della documentazione dovrà procedere all'approvazione del rendiconto. Tale termine è prorogato di giorni 30 (trenta) in caso di mancata presentazione dei dati e/o documenti richiesti.

d) Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'approvazione del rendiconto da parte del Comune, si provvederà alla regolazione del saldo. Decorsi i termini fissati per i versamenti e le liquidazioni, Comune ed ARCA NORD SALENTO potranno chiedere, sugli importi dovuti, l'interesse nella misura del tasso legale vigente, per il periodo intercorrente tra il termine di scadenza ed il saldo.

## **ART. 12 - ADEMPIMENTI DEL COMUNE DI SAN DONACI**

1. Restano a carico del Comune di San Donaci gli adempimenti relativi all'utilizzo delle entrate per canoni di locazione e delle entrate derivanti eventuali dalle vendite, sollevando l'ARCA NORD SALENTO da ogni responsabilità al riguardo.

2. Sono a carico del Comune di San Donaci gli adempimenti e gli oneri tributari e fiscali, verso lo Stato, altri Enti, Consorzi, Aziende regionali, comunali, nazionali, o di altro tipo gravanti sugli alloggi comunali.

3. Sono altresì a carico del Comune i costi dei traslochi o delle blindature eseguite da Arca Nord, eccezionalmente autorizzati per anticipazione, per i rilasci e la messa in sicurezza degli alloggi sfiti e/o occupati abusivamente; nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni altro onere eventualmente sostenuto ed a carico della proprietà.

4. È pure a carico del Comune di San Donaci, per la sola fase iniziale, la predisposizione e la raccolta dei dati oggettivi patrimoniali necessari al calcolo del canone sociale ed ex equo canone.

## **ART. 13 - RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO**

**1. Per il Comune di San Donaci il Responsabile del procedimento risulta il Responsabile del Settore – Servizio Patrimonio.**

2. In ogni caso di dubbia competenza, compreso l'invio della documentazione prevista nella presente convenzione, il referente per l'ARCA NORD SALENTO sarà il Servizio Patrimonio che poi provvederà a curare l'assegnazione ai settori competenti.

3. Per l'ARCA NORD SALENTO i Responsabili del procedimento verranno indicati, con raccomandata a.r. o PEC, entro 15 giorni dalla stipula della presente convenzione.

4. Ogni modifica dei soggetti responsabili sarà comunicata tempestivamente da ciascuna delle parti, senza modifica alcuna della presente convenzione.

#### **ART. 14 - VERIFICHE E CONTROLLI**

1. Periodicamente, ad iniziativa di una delle due parti contraenti, potranno essere promosse verifiche sull'andamento dei rapporti di cui alla presente convenzione.

#### **ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONVENZIONE**

1. E' in ogni caso vietato l'affidamento a terzi del servizio di gestione e manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente convenzione nonché la cessione a terzi della convenzione stessa.

#### **ART. 16 - COLLABORAZIONE DI NATURA TECNICA**

1. Si premette, che ARCA NORD SALENTO, attraverso l'espletamento di gara pubblica ha aggiudicato l'appalto inerente l'accordo quadro, ex art.54 commi 1, 2 e 3 del d.lgs. n.50/2016 per il Servizio di Facility Management con unico operatore economico della durata di tre anni che garantirà una gestione della manutenzione, mirata al risanamento degli alloggi del proprio patrimonio, certamente più efficiente, sia in termini di tempistiche di intervento che in termini quali-quantitativi.

2. Qualora il Comune di San Donaci intendesse adottare analoga procedura per la manutenzione dei propri immobili, ARCA NORD SALENTO, in virtù della presente convenzione, mette a disposizione il proprio know how, attraverso la consulenza e l'affiancamento nella gestione manutentiva del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica.

#### **ART. 17 - PRIVACY**

1. L'ARCA NORD SALENTO e il Comune di San Donaci, ai sensi della normativa europea e italiana in materia di protezione dei dati personali – Reg. UE 2016/679 e D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. (“Normativa in materia di protezione dei Dati Personali”) - dichiarano di procedere al trattamento dei dati personali per le finalità inerenti all'esecuzione della presente convenzione e all'adempimento degli obblighi legali e istituzionali dalla stessa derivanti.

2. L'ARCA NORD SALENTO si impegna, nell'esecuzione di tutte le attività connesse che possono comportare il trattamento dei Dati Personali, ad agire in conformità con la Normativa in materia di protezione dei Dati Personali applicabile, osservando misure organizzative e tecniche adeguate, nonché idonee a garantire la sicurezza delle informazioni comunicate dal Comune di San Donaci sotto l'aspetto della riservatezza, disponibilità e confidenzialità dei Dati Personali trattati, atte a prevenire rischi di distruzione, perdita o alterazione, anche accidentale, di dati e documenti.

3. In particolare, l'ARCA NORD SALENTO:

- garantisce di manlevare e tenere indenne il Comune di San Donaci da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole derivante dal mancato rispetto di tale obbligo;
- conferma ed è in grado di dimostrare di aver messo in atto adeguate misure di sicurezza per proteggere i Dati Personali, ivi comprese le predette misure tecniche e organizzative adeguate per garantire la protezione da qualsiasi trattamento non autorizzato o illegale nonché dalla perdita, dalla distruzione o dal danneggiamento, in modo accidentale, dei Dati Personali.

4. I dati potranno essere trattati esclusivamente nella misura strettamente necessaria all'attività da compiere per l'esecuzione della presente Convenzione, in relazione alla quale ARCA NORD SALENTO – per l'esecuzione delle proprie finalità istituzionali o assegnate alla stessa da norme di legge - agirà in qualità di autonomo Titolare del trattamento.

5. L'ARCA NORD SALENTO e il Comune di San Donaci potranno ulteriormente specificare e regolamentare - con separato e successivo atto - i propri rapporti in materia di trattamento dati personali. In particolare, nel caso di attività effettuate da ARCA NORD SALENTO per conto del Comune di San Donaci, che prevedono un trattamento di dati personali, si provvederà a designare ARCA NORD SALENTO (ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679) quale responsabile del trattamento in relazione ai servizi affidati. A tal proposito, ARCA NORD SALENTO osserverà con scrupolosa attenzione le istruzioni contenute nel relativo atto di designazione e in quelle successive che potranno essere conferite dal Comune di San Donaci.

#### **Art. 18 - SPESE CONTRATTUALI**

La presente convenzione verrà registrata solo in caso d'uso e le spese, imposte e tasse del presente atto, inerenti e conseguenti, saranno ripartite tra le parti in eguale misura.

#### **Art. 19 - NORME FINALI E DI RINVIO**

Per quanto non esplicitamente disciplinato dalla presente convenzione si farà riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle altre leggi vigenti in materia in quanto applicabili.

#### **Art. 20 - CONTROVERSIE**

Ogni controversia non concordata fra le parti sarà deferita alla Giurisdizione ordinaria, per la quale sarà competente esclusivamente il Foro di Brindisi.

**ART. 21** - Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la competente Agenzia del Territorio - Reparto di Pubblicità Immobiliare - di Brindisi, rinunciando alla iscrizione della ipoteca legale eventualmente scaturente dal presente atto ed esonerando il Conservatore da ogni responsabilità in merito.

**ART. 22** - Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dell'Agenzia, il quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia.

Ai fini della registrazione di quest'atto le parti dichiarano che lo stesso è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 e dell'art. 74 della surrichiamata Legge n. 865/1971, nonché esente dalla applicazione dell'I.V.A., giusta quanto stabilito dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 8/478013 del 16.06.1993.

**ART. 23** - Le parti a tutti gli effetti del presente atto, eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

### **DICHIARAZIONI FINALI**

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, del cui contenuto si dichiarano a conoscenza.

E richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto, del quale si è da me stesso data lettura alle parti costituite, che da me interpellate, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano e lo sottoscrivono e lo firmano a margine dei fogli intermedi e degli allegati insieme a me.

Consta di facciate \_\_\_ per intero e della presente fin qui, scritte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia a mia cura e da me completate di mia mano.

IL COMUNE:

L'ARCA NORD SALENTO:

IL SEGRETARIO COMUNALE-