

Convenzione di servizio per la Gestione del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica L.R.77/98

Tra i rappresentanti dei Comuni della Provincia di Lucca ,del Lode Lucchese e di E.R.P. Lucca S.r.l

Premesso :

che i Comuni della Provincia di Lucca con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Lucca il 4 Luglio 2003 repertorio 23055 previa approvazione dello schema di convenzione da parte di tutti i rispettivi trentacinque Consigli Comunali,hanno costituito il L.O.D.E. Lucchese (Livello Ottimale d'Esercizio dell'Edilizia Residenziale Pubblica)ai sensi dell'art.6 della Legge R.T. 77/98, convenzione da aversi qui per integralmente riportata e trascritta;

che l'assemblea del L.O.D.E. in esecuzione della detta convenzione si è impegnata alla costituzione di un nuovo soggetto gestore che subentri all'ATER nella gestione degli alloggi di E.R.P. e nell'attuazione di tutti gli interventi di nuova edificazione e manutenzione nonchè in tutti quei compiti svolti dall'ATER in materia di E.R.P.;

che La detta Assemblea giusta il disposto dell'art.2.3 della Convenzione ha deciso di procedere alla costituzione di una società di capitali,attualmente nella forma di S.r.l.,tra tutti i trentacinque Comuni della provincia di Lucca il cui capitale dovrà essere sottoscritto secondo i criteri e le percentuali risultanti dal regolamento approvato L.O.D.E.;

che con atto notaio Losito del 23.12.2003 rep.65286 è stata costituita la E.R.P. Lucca S.r.l.;

che i Comuni del L.O.D.E., sul cui territorio sono ubicati beni immobili non di edilizia residenziale pubblica ed attualmente di proprietà ATER, convengono che il suddetto patrimonio immobiliare entri nel patrimonio di ERP Lucca S.r.l. , in ossequio anche al principio di solidarietà sviluppato nell'articolato del presente atto di servizio;

che il L.O.D.E. Lucchese e tutti i Comuni facenti parte concordano che, in caso di eventuale scioglimento di E.R.P. Lucca S.r.l. ,il patrimonio immobiliare non di edilizia residenziale pubblica in proprietà della società disciolta sarà riattribuito in proprietà ai Comuni sul cui territorio detto patrimonio si trova in maniera corrispondente e proporzionale a quello cui oggi i comuni interessati hanno consentito il trasferimento a E.R.P. Lucca S.r.l..

.Art. 1 – Premesse

Le premesse debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto. Le parti le ratificano ad ogni effetto di legge.

Art. 2 – Parte plurisoggettiva

Salvo che non sia diversamente stabilito in determinate clausole del atto (e solo ai fini dell'applicazione delle medesime), il LODE Lucchese interviene al presente atto a seguito della Delibera dell'Assemblea n. _____ del _____ in virtù della convenzione stipulata il 4 luglio 2003 atto Dr. Birra Felice rep. N. 23055.

Ove non diversamente indicato, l'attivazione dei poteri contrattuali spettanti a tale parte, e comunque ogni manifestazione di volontà di essa, sarà assunta e manifestata a E.R.P. Lucca S.r.l., di volta in volta, su indicazione di LODE.

Art. 3 – Oggetto

Il presente atto ha per oggetto l'affidamento a E.R.P. Lucca S.r.l., da parte del LODE per conto dei Comuni associati, delle funzioni attinenti alle nuove realizzazioni, alla gestione amministrativa, alla manutenzione ed al recupero del Patrimonio gestito come definito dall'art. 4 del presente atto.

Art. 4 – Individuazione del patrimonio immobiliare oggetto del atto

Il patrimonio immobiliare oggetto delle funzioni disciplinate dal presente atto (d'ora innanzi, per brevità, convenzionalmente definito "Patrimonio gestito") è costituito dagli immobili ad uso abitativo di proprietà dei Comuni associati o da loro gestiti – esistenti e futuri – rientranti nelle seguenti categorie:

- Alloggi di edilizia residenziale pubblica utilizzati per le finalità proprie dell'ERP intendendosi tali quelli di cui all'art. 2 della L.R.T. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni
- Altri alloggi di proprietà dei Comuni, disciplinati come sopra .

Il Patrimonio gestito, esistente alla data di efficacia del presente atto, è analiticamente individuato nei verbali di consegna previsti dal secondo comma dell'art. 10 del presente atto.

Art. 5 – Affidamento delle funzioni

I Comuni associati, ciascuno singolarmente, ed unitariamente nella loro totalità, affidano a E.R.P. Lucca S.r.l.:

la gestione giuridico amministrativa;

i rapporti con l'utenza;

la manutenzione ed il recupero del Patrimonio gestito, nonché le nuove realizzazioni, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge Regionale n. 77/98 e le relative attività tecniche, giuridico-economiche e finanziarie.

E.R.P. Lucca S.r.l. è tenuta a svolgere le funzioni di seguito indicate nel rispetto della normativa vigente in materia di ERP nonché delle delibere di LODE, come meglio descritto, in forma esplicitativa e non esaustiva, nel prosieguo del presente atto.

Resta sin d'ora inteso che i Comuni associati danno pieno mandato a E.R.P. Lucca S.r.l., senza necessità di ulteriore ratifica, a svolgere per loro conto tutte le attività connesse e funzionali alle competenze affidate come meglio descritte, in forma esplicitativa e non esaustiva, nel prosieguo del presente atto.

Art. 5.1 – Gestione amministrativa delle funzioni

- 1) Formazione, gestione ed aggiornamento delle banche dati dell'utenza e del Patrimonio gestito e comunicazione ai COMUNI ASSOCIATI delle informazioni necessarie per lo svolgimento di tutte le attività inerenti gli alloggi di E.R.P..
- 2) Inserimento e presa in carico, attraverso la registrazione nell'anagrafe dell'utenza della s.r.l. del nuovo assegnatario e archiviazione dell'atto di assegnazione definitiva o provvisoria emesso dal sindaco e corredato dalla documentazione anagrafica e reddituale per il calcolo del canone e la relativa sottoscrizione del atto di locazione e relative registrazioni periodiche.
- 3) Consegna degli alloggi agli assegnatari e ripresa in consegna di quelli rilasciati; con avviso al Comune dell'avvenuto ripristino manutentivo
- 4) Comunicazioni obbligatorie per legge a carico della proprietà.
- 5) Ogni e qualsiasi altra operazione atta a rendere efficace la nuova assegnazione

- 6) Gestione dei rapporti con gli Enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi: utenze Enel, acqua, gas e telefono
- 7) Sono a carico dell'ERP S.rl tutte le attività connesse alla determinazione, aggiornamento e ricalcolo dei canoni di locazione così come previste per l'Ente Gestore nonché tutte le attività connesse con l'accertamento periodico del reddito e la determinazione dei soggetti di cui all'art. 36 e 37 della L.R. 96/96
- 8) È conferito mandato, senza necessità di ulteriore ratifica, ad addebitare agli assegnatari, che non abbiano presentato la documentazione fiscale ed anagrafica richiesta per gli accertamenti previsti dalla normativa regionale, le sanzioni stabilite dalla medesima normativa.
- 9) Emissione dei bollettini di pagamento dei canoni di locazione e di addebito delle spese per servizi a rimborso.
- 10) Riscossione dei bollettini e delle somme dovute dagli utenti.
- 11) Contestazione dei ritardi di pagamento con applicazione delle eventuali penalità previste dalla normativa ERP; esercizio delle azioni, stragiudiziali e giudiziali, per il recupero del credito, nei limiti delle disposizioni di legge.
- 12) Espletamento dei controlli ed attività connesse, volti a verificare la sussistenza dei requisiti, ad esclusione delle competenze comunali relative all'art.33,L.R.96/96.
- 13) Variazioni dei nuclei familiari così come previsti dall'art. 18 dal comma 1 al comma 8 della L.R. 96/96.
- 14) Formazione del programma di mobilità e relativi adempimenti limitatamente a quelli individuati per l'Ente Gestore di cui all'art. 19 comma 2; all'art. 20 comma 2; all'art.21 comma 1 e 2 della L.R. 96/96.
- 15) Ogni attività di supporto ai comuni e connessa alle occupazioni e cessioni illegali degli alloggi e alle decadenze e annullamento dell'assegnazione di cui agli articoli 33/34/35 della L.R. 96/96 ovvero tutte le segnalazioni che potrebbero dare origine a procedimenti sanzionatori
- 16) Ogni attività relativa alla regolarizzazione dei rapporti locativi degli alloggi Erp di cui all'art. 40 comma 7 della L.R. 96/96.
- 17) La segnalazione tempestiva ai Comuni interessati di ogni circostanza, situazione o fatto che possa pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione o il corretto uso degli immobili.
- 18) Esercizio delle azioni, giudiziali e stragiudiziali, per la repressione degli inadempimenti di obblighi contrattuali o condominiali.
- 19) Attività connesse alla verifica delle situazioni di indigenza ex art. 30 ultimo comma della L.R. ERP L.R.96/96.
- 20) Segnalazioni di situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione o il corretto uso degli immobili.
- 21) Gestione dei flussi finanziari così come previsto dalla normativa vigente in materia di ERP nonché dalle delibere di LODE.
- 22) Gestione dei rapporti con le Autogestioni: promozione, attivazione, verifica del loro funzionamento, attività di supporto alle commissioni per le autogestioni, richiami agli organi ed agli autogestori, commissariamenti (di cui alla delibera G.R.T. n. 665 del 7 luglio 2003).
- 23) Gestione dei fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà di uno dei Comuni associati o comunque privi di condominio; partecipazione all'attività degli organi condominiali in edifici a proprietà mista con espressione di diritti di voto e con assunzione dei relativi oneri, senza necessità di speciale mandato del Comune per l'approvazione di interventi di manutenzione che non richiedono una rilevante spesa a carico del proprietario e comunque nell'ambito degli stanziamenti da quest'ultimo previsti per tale attività. Nel caso di spese rilevanti la partecipazione agli organi condominiali è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune proprietario.
- 24) Controllo sui conteggi di ripartizione degli oneri condominiali a carico dei proprietari e loro pagamento.

- 25) Rilascio di autorizzazioni all'esecuzione dei lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese, nel rispetto della vigente normativa edilizia ed impiantistica in materia di sicurezza, anche se comportano una diversa distribuzione degli spazi interni.
- 26) Accatastamento degli immobili non censiti e relative variazioni per gli alloggi non regolarmente censiti, compresi frazionamenti, tipi mappale e DOCFA, con delega alla firma degli elaborati in nome e per conto dei comuni proprietari e con i benefici a loro riservati dalle vigenti norme di legge e ad accedere alle visure catastali e a richiedere copie di atti e planimetrie del patrimonio gestito. Acquisizione aree per conto dei comuni ex art.60 L.865/71.
Redazione di tabelle millesimali per immobili la cui proprietà sia per intero di uno dei Comuni associati. Gestione dei rapporti con gli Enti erogatori dei servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi: utenze ENEL, acqua, gas e telefono; stipula contratti per allacciamenti parti comuni; attivazione e gestione impianti (autoclavi, centrali termiche, ascensori, ecc.).
- 27) Gestione e sviluppo dei sistemi informativi per l'amministrazione e l'analisi dell'ERP.
- 28) Riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla legge 560/93 e precedenti normative di cessione alloggi con pagamento rateale effettuate da ATER Lucca precedentemente all'efficacia del presente atto. Per la vendita degli alloggi di ERP inseriti nei piani di vendita approvati di cui alla legge 560/93 ed eventuali successive Leggi ove sia fissato sia il prezzo di cessione che l'acquirente avente titolo, E.R.P. Lucca S.r.l. curerà tutte le fasi di verifica patrimoniale e di legittimità sull'assegnatario fino alla stipula del atto che avverrà nella sede della E.R.P. Lucca S.r.l. da parte dell'acquirente e del rappresentante legale di E.R.P. Lucca S.r.l. o suo delegato, intendendosi con il presente atto conferito mandato necessario a vendere. Gli importi delle vendite degli alloggi, di cui alla legge 560/93, saranno riscossi dalla E.R.P. Lucca S.r.l. e versati cumulativamente entro il 30 giugno dell'anno successivo nella contabilità speciale accesa presso la Tesoreria Provinciale dello Stato. Il compenso riconosciuto per tale attività è stabilito nell'1,5% degli importi incassati.
- 29) Stipula, rinnovo e modifica dei contratti di assicurazione sul Patrimonio gestito, così come meglio specificato all'art. 15 del presente atto.
- 30) Gestione dell'informazione all'utenza anche attraverso la redazione di periodici informativi.
- 31) Servizio di pagamento dei mutui residui su immobili ex ATER trasferiti ai Comuni.

Art. 5.2 – Manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare

- 1) Controllo tecnico del patrimonio ed esecuzione di lavori di pronto intervento riparativo di modeste entità per mantenere le condizioni di abitabilità degli alloggi con appalti aperti di lavori a misura.
- 2) Studio delle necessità, definizione delle priorità, attuazione e verifica dei programmi di manutenzione ordinaria del Patrimonio gestito secondo i finanziamenti individuati, a supporto delle decisioni di LODE e sulla base delle direttive di quest'ultima.
- 3) Raccolta delle richieste dell'utenza e determinazioni conseguenti, fatte salve le diverse disposizioni degli enti proprietari degli immobili ed in accordo con i programmi di cui al punto 2).
- 4) Studio e definizione di modalità specifiche di rapporto con l'utenza in relazione alle esigenze manutentive nonché cura dei medesimi rapporti.
- 5) Gestione delle problematiche di tipo manutentivo legate all'assicurazione del Patrimonio gestito.
- 6) Diffide all'utenza nei casi di accertata cattiva gestione manutentiva degli alloggi.
- 7) Emanazione di direttive proprie e della commissione per le autogestioni e verifica delle attività delle autogestioni stesse.

Art. 5.3 – Manutenzione straordinaria, nuove realizzazioni e recupero

MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Ai fini del presente atto sono compresi nella “manutenzione straordinaria” tutti quegli interventi che vengono effettuati dall’ERP di Lucca in maniera programmata con l’utilizzo dei finanziamenti di cui alla legge 560/93 o di altre leggi specifiche di settore o con risorse proprie ed investimenti dei comuni di LODE.-

Sono quindi compresi in tale definizione.

- interventi di manutenzione straordinaria all’ interno degli alloggi strettamente indispensabili per rendere idonei gli alloggi ad una nuova assegnazione;
- interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni ed alloggi di edifici di proprietà interamente pubblica necessari anche per adeguamento impiantistico o a nuove normative di settore;
- interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni ed alloggi di edifici di proprietà mista con finanziamento regionale soggetto a rendicontazione tecnico-economica.

L’ERP di Lucca nella prima fase di avvio metterà a disposizione di LODE tutte le banche dati relative allo stato di conservazione degli immobili, le condizioni degli impianti e dei servizi, nonché le perizie e gli studi economici relative a prevedibili interventi.

Il LODE con apposito atto deliberativo stabilirà i criteri con i quali vengono stabilite le priorità degli interventi, i tempi e i costi avvalendosi del supporto tecnico degli uffici ERP, nonché i principi di ripartizione degli stessi , per quanto possibile, negli ambiti territoriali della Provincia.

Annualmente il LODE stesso stabilirà la cifra che, dei fondi regionali e nazionali destinati alla Provincia di Lucca, viene messa a disposizione per attività di manutenzione straordinaria e recupero degli alloggi disponibili integrata eventualmente da risorse e finanziamenti integrativi che le Amministrazioni Comunali vogliano mettere a disposizione per uno specifico intervento di manutenzione.-

Su proposta motivata dell’ERP integrata da schede di valutazione tecnica ed economica su base parametrica degli interventi necessari il LODE stesso delibererà la localizzazione dei finanziamenti come sopra impegnati.

Qualora il finanziamento gestito dall’ERP riguardi condomini con proprietà mista nella proposta del LODE l’ERP dovrà allegare apposita deliberazione condominiale, assunta con le maggioranze di legge, dalla quale i proprietari prendono atto della necessità di lavori di manutenzione e si impegnano a partecipare alle spese per quota parte.

Unitamente alla proposta di nuovi interventi l’ERP sottoporrà al LODE una relazione sulla attività svolta nell’anno precedente sia per interventi di manutenzione straordinaria, sia relativamente agli alloggi di risulta anche per quanto si riferisce al reale utilizzo dei fondi precedentemente stanziati.

L’ERP di Lucca effettuerà la progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria strettamente indispensabili per rendere gli alloggi idonei e quelli più generali di manutenzione straordinaria relativi al corpo dell’edificio su fabbricati di proprietà condominiale o mista sulla base di direttive di Lode.

Per l’attività di progettazione ed esecuzione l’ERP applicherà la normativa prevista dalla legge dei lavori pubblici ed esplicherà tutte le procedure connesse con i lavori che andrà ad eseguire in particolare per quanto riguarda i rapporti con gli enti erogatori dei servizi, gli organi preposti al controllo dell’attività edilizia..

Col presente atto di servizio i Comuni associati della Provincia delegano l’ERP a proprio nome e conto a presentare le pratiche edilizie presso il Comune ivi compreso le richieste di pareri necessari. Nel corso dei lavori, l’ERP è autorizzato a presentare agli enti erogatori dei servizi le istanze di allacciamento e quelle connesse alla esecuzione de consegna dei lavori. Per quanto si riferisce alla sicurezza, al responsabile del procedimento per conto E.R.P. viene conferito il ruolo di responsabile dei lavori.

L’E.R.P. altresì è autorizzata a predisporre e sottoscrivere per i Comuni interessati, i necessari QTE regionali, le relative richieste di finanziamento sulla base delle indicazioni LODE.

NUOVE REALIZZAZIONI E RECUPERO

L'ERP di Lucca è titolare della progettazione e realizzazione ivi compresa il collaudo degli interventi di edilizia sovvenzionata finanziata direttamente dalla Regione Toscana o con fondi propri o con i rientri derivanti dalla vendita degli alloggi (legge 560/93), dallo Stato per le competenze residuali o da eventuali Programmi Finalizzati nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica e di relativa sperimentazione della Comunità Europea.

E' fatto obbligo all'ERP di svolgere attività di supporto tecnico per la definizione dei programmi strategici, consulenza sulla idoneità tecnico economica delle localizzazioni.

L'ERP di Lucca dovrà inoltre relazionare almeno annualmente al LODE sull'andamento dei lavori e sui tempi di consegna dei Cantieri ai Comuni, nonché sui motivi nel ritardo eventuale nella progettazione o realizzazione delle opere stesse.

L'assemblea del LODE stessa potrà chiedere al di fuori della programmazione annuale relazioni di supporto tecnico intermedie qualora ciò sia necessario per programmare la localizzazione di nuovi interventi finanziati.

Per regolare i rapporti Comune E.R.P. Lucca S.r.l. circa gli interventi programmati dal LODE, potrà essere, ove necessario, stipulato apposito accordo di programma.

Tale accordo di programma dovrà stabilire il contenuto del progetto, precisare le fonti di finanziamento, tempi e modalità di progettazione e di esecuzione dell'opera, indicare i responsabili tecnici per conto del Comune e dell'ERP nonché i compensi e stabilire i rimborsi per prestazioni tecniche e spese conseguenti per attività svolte parzialmente o conseguenti ad annullamento del programma per volontà indipendenti dall'ERP.

Qualora l'intervento comporti finanziamenti con pluralità di operatori ivi comprese le Amministrazioni Comunali l'accordo di programma dovrà contenere dichiarazione da parte del soggetto interessato che accerti la disponibilità del finanziamento integrativo necessario od i tempi di messa a disposizione e di erogazione dei fondi necessari.

Le Amministrazioni Comunali potranno poi affidare all'ERP di Lucca tutte le attività tecniche necessarie per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi di supporto al progetto ivi compresa la redazione di PEEP, Piani di recupero, Piani integrati e quant'altro necessario.

Potrà inoltre essere affidata direttamente all'ERP l'incarico di progettazione e realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazioni necessarie nonché quegli spazi e volumi pubblici connessi all'intervento ivi comprese attività commerciali finanziate direttamente dai comuni connesse a programmi di edilizia sovvenzionata.-

Al di fuori del settore edilizio l'ERP potrà fornire attività professionale per i Comuni che se ne intendano avvalere, per la programmazione, progettazione, realizzazione e collaudo di opera non rientranti nell'Edilizia residenziale Pubblica come interventi di edilizia sociale, di edilizia scolastica o commerciale nonché opere rientranti nella competenza comunale.

Le prestazioni svolte dall'ERP sono finalizzate alla completa realizzazione del programma per consentire alle Amministrazioni Comunali di prendere in consegna gli immobili completamente ultimati e collaudati e completi di tutte le certificazioni che la legge prevede.

Trattandosi di interventi comunque supportati in varia misura da finanziamento pubblico l'ERP svolgerà la propria attività in regime di legislazione dei lavori pubblici per quanto riguarda la progettazione, l'appalto la scelta delle imprese, la realizzazione dell'opera e contabilizzazione, il collaudo ed i rapporti con le imprese esecutrici.

Col presente atto di servizio, i Comuni associati della Provincia delegano l'ERP a proprio nome e conto a presentare tutte le istanze connesse alla predisposizione dei progetti a livello urbanistico edilizio ed architettonico (ivi compresi tutti i pareri richiesti dalla normativa e dalla regolamentazione

esistente). Nel corso dei lavori, l'ERP è autorizzato ad inoltrare tutte le richieste di allacciamento agli enti erogatori dei servizi e quelle connesse alla esecuzione e consegna dei lavori (Genio Civile, sicurezza, impianti, ascensori, ecc.). L'E.R.P. altresì è autorizzata a predisporre e sottoscrivere per i Comuni interessati i necessari QTE presso la Regione Toscana e le relative richieste di finanziamento sulla base delle indicazioni LODE.

Art. 5.4 – Rapporti con altri soggetti

- 1) Definizione di accordi con l'Agenzia del Territorio relativamente alla gestione degli alloggi di proprietà della medesima e già gestiti da ATER Lucca e stipula per conto dei Comuni, con oneri a loro carico, dell'atto di trasferimento degli alloggi ai sensi del combinato disposto degli artt.46 della Legge 23/12/2000 n.388 e 2 della Legge 27/12/1997 n.449, intendendosi con il presente atto conferito il mandato necessario a ricevere.
- 2) Cura dei rapporti con soggetti istituzionali relativamente alle sole funzioni affidate.
- 3) Cura i rapporti con l'Amministrazione provinciale per le finalità di cui all'art.19 comma lettera L e comma 2 del Dlgs.18.08.2000 n.267 ed inoltre per il dettato dell'art. 6 comma "1" lettere a)b)d)e), comma 2.L.R 72/97

Art. 5.5 – Rapporti con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

Nell'esercizio delle funzioni di cui al presente atto di servizio, E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna, anche nei confronti dei Comuni associati ad operare nel costante rispetto delle norme statutarie dirette a garantire l'attuazione dell'esercizio dei diritti sindacali degli inquilini, come meglio specificato in separato protocollo di intesa tra LODE e le organizzazioni sindacali degli inquilini.

È fatto obbligo a E.R.P. Lucca S.r.l. di:

- Favorire l'esercizio dei diritti sindacali degli utenti del patrimonio abitativo pubblico ed il loro ricorso alle forme di patronato e assistenza sociale liberamente scelte;
- Applicare gli accordi e protocolli d'intesa stipulati a livello nazionale e locale, in materia di ERP, con le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale e locale;
- Adottare e rispettare specifici regolamenti attuativi dei predetti accordi e protocolli d'intesa.

Art. 5.6 – Funzioni ulteriori

L'affidamento, da parte dei Comuni associati – singolarmente intesi –, di nuovi servizi o nuove funzioni a E.R.P. Lucca S.r.l. (non compresi nel presente atto o nella carta dei servizi), sarà disciplinato con separati accordi da stipulare tra i singoli Comuni appartenenti al Livello Ottimale, ovvero tra tutti i Comuni associati e E.R.P. Lucca S.r.l. Tali nuovi servizi saranno retribuiti sulla base di corrispettivi pattuiti negli stessi accordi, tenendo comunque conto della necessità di assicurare la copertura dei relativi costi.

Art. 5.6.1 – Affidamento in gestione di ulteriore patrimonio immobiliare abitativo

I Comuni associati – singolarmente intesi –, mediante apposito atto di servizio ovvero con la procedura descritta all'art. 5.6.1.2, potranno affidare a E.R.P. Lucca S.r.l. le funzioni di cui all'art. 5, commi 5.1, 5.2 e 5.3, in quanto compatibili, inerenti al seguente patrimonio abitativo:

- Non assoggettato alla disciplina dell'ERP e di proprietà dei Comuni, non rientrante nella fattispecie indicata nell'ultimo comma dell'art. 4 del presente atto;
- Preso in locazione da terzi;
- Ottenuto in concessione o in comodato;

ed utilizzato per far fronte a fabbisogni abitativi (d'ora innanzi definito, in riferimento a ciascun singolo Comune, Ulteriore patrimonio abitativo).

Art. 5.6.1.1 – Affidamento mediante apposito atto* di servizio

È nella facoltà dei Comuni associati – singolarmente intesi – disciplinare l'affidamento delle proprie funzioni inerenti all'Ulteriore patrimonio abitativo mediante apposito atto di servizio da stipularsi in coerenza con le pattuizioni contenute nel presente atto e contenente le informazioni indicate nel successivo articolo.

Art. 5.6.1.2 – Affidamento con procedura semplificata

L'affidamento delle funzioni di cui al precedente articolo 5.6.1.1 potrà essere attuato, da parte dei Comuni associati, singolarmente intesi, anche attraverso procedura semplificata comunicando, con raccomandata AR a E.R.P. Lucca S.r.l., l'intenzione di affidare alla stessa nuove funzioni ed indicando:

- L'elenco degli immobili costituenti l'Ulteriore patrimonio abitativo, comprensivo di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento delle funzioni citate;
- L'ammontare e/o le modalità di determinazione dei canoni da riscuotere;
- Le modalità di gestione dei flussi finanziari;
- Le disponibilità finanziarie dalle quali attingere per far fronte alle eventuali esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria, le modalità di copertura delle suddette spese e le modalità di copertura assicurativa.

E.R.P. Lucca S.r.l. comunicherà la propria accettazione all'affidamento delle ulteriori funzioni, mediante invio di raccomandata AR, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.

L'affidamento delle funzioni decorrerà dalla data indicata dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla data di ricezione da parte di E.R.P. Lucca S.r.l. di tale comunicazione.

In assenza delle suddette informazioni non si perfezionerà l'affidamento di cui sopra e E.R.P. Lucca S.r.l. non sarà responsabile dello svolgimento delle funzioni affidate.

I corrispettivi spettanti a E.R.P. Lucca S.r.l. per lo svolgimento delle suddette funzioni saranno quelli previsti dall'art. 9.

Art. 6 – Obblighi di E.R.P. Lucca S.r.l.

E.R.P. Lucca S.r.l. assume gli obblighi previsti nel prosieguo del presente articolo sia nei confronti dei Comuni associati unitariamente considerati, sia nei confronti dei medesimi Comuni singolarmente considerati.

Art. 6.1 – Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 5.1

Le funzioni di cui all'art. 5.1 dovranno essere svolte, da E.R.P. Lucca S.r.l., secondo le modalità di seguito indicate numerate in corrispondenza alle funzioni elencate nello stesso articolo.

- 1) L'atto di locazione verrà stipulato da E.R.P. Lucca in nome e per conto dei comuni associati intendendosi con il presente conferito il mandato a sottoscrivere senza bisogno di ulteriore delega e dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione degli alloggi. Nel caso in cui l'assegnatario non si presenti per la stipula nei termini stabiliti dalla normativa ERP vigente, E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune interessato per i provvedimenti conseguenti. La registrazione del atto di locazione dovrà avvenire nel rispetto dei termini previsti dalla normativa. I contratti di locazione in essere al momento della cessazione dell'azienda ATER si intendono automaticamente trasferiti ai rispettivi nuovi proprietari.
- 2) La consegna degli alloggi dovrà essere effettuata entro 2 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione, salvo diversa indicazione contenuta nella comunicazione stessa. Le comunicazioni obbligatorie dovranno essere effettuate nei termini di legge. La ripresa in consegna degli alloggi da parte dell'ente gestore nei casi di cessazione del rapporto locativo, possibilmente dovrà avvenire sul posto in contraddittorio con redazione di verbale tecnico. E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà comunicare al/ai Comune/i interessato/i, entro 48 ore dalla ripresa in consegna, la relativa disponibilità ed i tempi presumibili per la riassegnazione tenuto conto di quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 13 c. 2 e art. 10 c. 9 e della disponibilità finanziaria prevista nei programmi o disposta direttamente dal Comune.
- 3) Sono a carico dell'E.R.P. S.r.l tutte le attività connesse alla determinazione,aggiornamento e ricalcolo dei canoni di locazione così come previste per il Soggetto Gestore nonché tutte le attività connesse con l'accertamento periodico del reddito e la determinazione dei soggetti di cui agli articoli 36 e 37 L.R. 96/96.E' conferito mandato,senza necessità di ulteriore ratifica,ad addebitare agli assegnatari,che non abbiano presentato la documentazione fiscale ed anagrafica richiesta per gli accertamenti previsti dalla normativa regionale, le sanzioni stabilite dalla medesima normativa..
- 4) I bollettini di pagamento dovranno essere emessi entro la prima quindicina di ogni mese. I servizi a rimborso dovranno essere riaddebitati agli inquilini assieme al canone del mese in cui E.R.P. Lucca S.r.l. viene a conoscenza della spesa e del suo ammontare, salvo diverse direttive emanate da LODE.
- 5) I canoni e le somme rimborsate per servizi, pagati dagli assegnatari, saranno versati da E.R.P. Lucca S.r.l. su conti correnti postali o bancari utilizzati esclusivamente per la gestione delle risorse dei Comuni associati.
- 6) La contestazione del ritardato pagamento di una mensilità dovrà avvenire entro il secondo mese dalla scadenza del termine di pagamento inviando per conoscenza in elenco anche al Comune proprietario .E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna a comunicare ai Comuni interessati, con cadenza annuale nel mese di febbraio, l'elenco degli assegnatari morosi per più di due mensilità o per i quali è intervenuta in via sostitutiva per rimborsi di spese condominiali, specificando per ciascun assegnatario moroso la natura delle somme dovute.
- 7) Le azioni giudiziali volte alla repressione degli inadempimenti di obblighi contrattuali o condominiali sono intraprese così come previsto dall'art.30 comma 1 della L.R. 96/96 entro 30 giorni dall'invio di una contestazione stragiudiziale non accolta. Tale contestazione stragiudiziale dovrà essere inviata entro 30 giorni dalla constatazione dell'inadempimento.
- 8) L'accertamento, tramite acquisizione di specifica documentazione, dello stato di disoccupazione o di grave malattia dei componenti del nucleo familiare da cui derivi l'impossibilità o la grave difficoltà ad effettuare regolare pagamento del canone di locazione e delle spese condominiali e la valutazione, anche con l'ausilio dei Servizi Sociali competenti, entro 30 giorni dalla conoscenza, dello stato dei fatti. E.R.P. Lucca S.r.l. trasmetterà ai Comuni interessati l'elenco degli assegnatari

che si trovano nelle predette condizioni contestualmente alla comunicazione di cui al precedente punto 6.

- 9) La contabilizzazione e gestione dei flussi finanziari inerenti l'ERP dovrà essere distinta secondo le deliberazioni di LODE, nel rispetto della normativa vigente. A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano qui di seguito le somme che costituiscono oggetto di contabilizzazione separata:
 - Quota ex art. 31, comma 1, lettera b della Legge Regionale ERP (somma per manutenzione ordinaria autogestioni). E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà versare, trimestralmente, alle autogestioni, le somme ad esse spettanti;
 - Spese inerenti il titolo di proprietà degli immobili indicate all'art. 9.3 del presente atto
- 10) La gestione avverrà nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale ERP e delle successive modificazioni ed integrazioni.
- 11) Per gli interventi di manutenzione nei condomini che necessitano di una rilevante spesa a carico del Comune proprietario, E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà richiedere ai Comuni interessati, contestualmente al ricevimento dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, apposito mandato contenente le modalità di voto.
- 12) E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà richiedere agli amministratori di condominio i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali e verificarne la correttezza.
- 13) E.R.P. Lucca S.r.l. ha l'obbligo di esaminare le richieste scritte e comunicare l'esito agli interessati entro 30 giorni dalla ricezione delle stesse.
- 14) Gli impianti ed i servizi condominiali saranno tempestivamente attivati onde permettere l'utilizzo degli alloggi nei tempi programmati.
- 15) La gestione e lo sviluppo dei sistemi informativi per l'amministrazione e l'analisi dell'ERP avrà per scopo il miglioramento dei servizi offerti agli inquilini e dell'informazione a favore dei Comuni associati.
- 16) Le banche dati digitali dell'utenza e del Patrimonio gestito saranno completate entro un anno dalla stipula del presente atto; le stesse saranno gestite ed aggiornate tempestivamente. E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà fornire nei termini indicati dai singoli Comuni associati le informazioni necessarie alla predisposizione ed all'attuazione dei programmi di mobilità degli assegnatari.
- 17) Le quote rateali da cessioni di cui alla legge 560/93 per gli immobili ex ATER Lucca, devono essere riscosse nei termini stabiliti nei contratti di alienazione e versate nel relativo conto corrente. In caso di mancata riscossione delle somme dovute E.R.P. Lucca S.r.l. ne sollecita il pagamento ed attiva le azioni stragiudiziali e giudiziali conseguenti.
- 18) E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà stipulare e mantenere la polizza assicurativa prevista dall'art. 15 del presente atto e curare la gestione dei rapporti con la compagnia assicurativa, in relazione a tutte le attività necessarie ad assicurare tempestivamente l'accertamento e la liquidazione dei danni;
- 19) E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna a gestire l'informazione all'utenza anche attraverso la redazione di notiziari informativi. A tale scopo dovrà fornire informazioni utili agli assegnatari per la gestione del rapporto con E.R.P. Lucca S.r.l., LODE ed i COMUNI ASSOCIATI ed è tenuta ad inserire le comunicazioni che LODE o singoli Comuni intendano rendere noti all'utenza.

Art. 6.2 – Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 5.2

Le funzioni di cui all'art. 5.2 dovranno essere svolte, da E.R.P. Lucca S.r.l., secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza alle funzioni elencate nello stesso articolo.

- 1) E.R.P. Lucca S.r.l., entro il mese di ottobre di ogni anno, predisporrà i programmi annuali e pluriennali per la manutenzione ordinaria che, ai sensi del regolamento di utenza, sono di competenza dei proprietari degli immobili del Patrimonio gestito anche sulla base dei programmi

strategici di LODE. I programmi annuali e pluriennali saranno sottoposti all'approvazione di LODE entro il mese di dicembre.

- 2) Indipendentemente da quanto previsto dal punto 1), E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà provvedere all'immediata verifica ed alla tempestiva attuazione degli interventi di manutenzione di emergenza, intesi come intereventi atti a ripristinare le condizioni di sicurezza e di igiene negli immobili gestiti. In particolare dovrà valutare con immediatezza la necessità, l'urgenza, l'ordine di priorità dei lavori e provvedere con la massima tempestività. Comunque entro un anno dalla data di efficacia del presente atto gli interventi dovranno essere iniziati entro e non oltre due giorni dalla verifica della necessità degli stessi.
- 3) E.R.P. Lucca S.r.l., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, dovrà garantire il servizio di raccolta delle richieste di interventi di manutenzione urgente. Tale servizio dovrà essere attivo 24 ore su 24 con messaggio registrato in cui vengano indicati i numeri telefonici dei responsabili di zona a cui rivolgersi negli orari di chiusura degli uffici dell'Azienda.
- 4) E.R.P. Lucca S.r.l. provvederà a svolgere tutte le attività previste a carico del proprietario eventualmente richieste al fine di garantire la copertura assicurativa, così come descritta all'art. 15 del presente atto, del Patrimonio gestito.
- 5) E.R.P. Lucca S.r.l. provvederà a diffidare gli inquilini nell'ipotesi in cui essi non effettuino o effettuino in modo non corretto la manutenzione degli alloggi prevista a loro carico dal regolamento di utenza. In caso di persistente inadempimento saranno attivate le procedure sanzionatorie.
- 6) E.R.P. Lucca S.r.l., nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente e sulla base delle eventuali indicazioni di LODE, dovrà attribuire le risorse finanziarie spettanti alle autogestioni.

Art. 6.3 – Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 5.3

Le funzioni di cui all'art. 5.3 dovranno essere svolte, da E.R.P. Lucca S.r.l., secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza alle funzioni elencate nello stesso articolo.

- 1) E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà fornire a LODE le informazioni tecnico amministrative per la definizione dei programmi strategici alle scadenze di cui al successivo art. 6.7 punto 1).
- 2) E.R.P. Lucca S.r.l., progetterà e realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino singole unità immobiliari e siano strettamente indispensabili per rendere idoneo l'alloggio all'assegnazione, previa verifica della compatibilità con i programmi strategici di LODE.
- 3) E.R.P. Lucca S.r.l., progetterà e realizzerà gli altri interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli del punto che precede, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria inerenti l'intero corpo di fabbricato nel quale sono ubicati gli alloggi, sulla base delle direttive di LODE
- 4) E.R.P. Lucca S.r.l., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetterà e realizzerà gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei tempi e con le modalità stabiliti nei contratti di servizio con i Comuni interessati.
- 5) E.R.P. Lucca S.r.l., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetterà e realizzerà gli interventi urbanistici complessi, nei tempi e con le modalità stabiliti nei contratti di servizio con i Comuni e con gli altri soggetti eventualmente interessati.
- 6) E.R.P. Lucca S.r.l., attiverà le funzioni di stazione appaltante con le modalità ed i tempi previsti dalla normativa vigente.
- 7) E.R.P. Lucca S.r.l., nel rispetto della normativa in materia, dovrà svolgere l'attività di direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità e di ogni altra certificazione tecnico amministrativa necessaria per l'utilizzazione degli alloggi di ERP costruiti o recuperati.

- 8) Ai fini delle attività indicate nei punti n.2) 3) 4) e 5) che precedono, saranno utilizzate le risorse finanziarie indicate da LODE.

Art. 6.4 – Obblighi connessi alle funzioni di cui all’art. 5.4

- 1) E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà operare per definire gli accordi con l’Agenzia del Territorio relativamente alla gestione degli alloggi di proprietà della medesima e già gestiti da ATER Lucca in coerenza con gli obblighi previsti nel presente atto. Nelle more della definizione dei predetti accordi, E.R.P. Lucca S.r.l. riscuoterà e contabilizzerà separatamente, i relativi canoni, i quali, detratto il corrispettivo di spettanza della Società, saranno prioritariamente utilizzati per gli interventi di manutenzione.
- 2) E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà curare i rapporti con soggetti istituzionali relativamente alle sole funzioni ad essa affidate e nel rispetto delle vigenti norme in materia.

Art. 6.5 – Rispetto delle direttive di LODE

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna ad esercitare le funzioni oggetto del presente atto secondo le direttive impartite da LODE.

Art. 6.6 – Flussi finanziari

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna a gestire i flussi finanziari connessi alla gestione del Patrimonio gestito ed in particolare a custodire, temporaneamente, per conto dei Comuni associati le liquidità derivanti dalla suddetta gestione in conformità alle delibere di LODE. Resta inteso che tutti i flussi finanziari connessi con la gestione del Patrimonio gestito continueranno ad essere gestiti da E.R.P. Lucca S.r.l. attraverso propri c/c postali o bancari.

Resta inteso che tutte le somme relative ai canoni di locazione degli alloggi di proprietà comunale siano da considerarsi ricadenti nella solidarietà tra tutti i Comuni facenti parte del LODE stesso e come tali contabilizzate secondo la normativa vigente.

Art. 6.7 – Informativa a LODE ed ai Comuni associati

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna:

- 1) A fornire annualmente a LODE, entro il mese di febbraio, un rapporto riferito all’anno precedente contenente le informazioni concordate con la stessa, nonché le proposte di sviluppo dell’attività di ERP al fine di consentire la definizione dei programmi strategici.
- 2) A fornire ai Comuni associati, singolarmente intesi, entro il mese di novembre un prospetto contenente le previsioni delle entrate e delle uscite degli stessi, connesse alla gestione del Patrimonio gestito per l’anno successivo.
- 3) A fornire a ciascuno dei Comuni associati singolarmente intesi entro il mese di marzo, un prospetto contenente le entrate e le uscite degli stessi, connesse alla gestione del Patrimonio gestito intervenute nell’anno precedente. E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna inoltre a mantenere presso di sé ed a rendere disponibile per la consultazione da parte dei Comuni associati, singolarmente intesi, la documentazione sulla base della quale sono redatti i prospetti previsti nel presente comma.
- 4) A comunicare a LODE ogni accordo raggiunto con altre istituzioni e con le Organizzazioni Sindacali dell’utenza inerente le problematiche connesse alle funzioni affidate.
- 5) A collaborare sin d’ora con i Comuni associati per l’integrazione dei sistemi informativi ed informatici al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell’ambito delle rispettive competenze.

Art. 6.8 – Attrezzature e beni strumentali

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna a dotarsi di attrezzature e beni strumentali idonei a garantire il regolare esercizio delle funzioni, avendo cura di osservare le vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro.

Art. 6.9 – Rapporti di lavoro

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore ed agli accordi sindacali vigenti, a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori. E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna inoltre a rispettare il contenuto del protocollo d'intesa stipulato tra la Regione Toscana, l'ANCI Regionale e le Organizzazioni Sindacali in data 18 dicembre 2002, nonché l'accordo sindacale decentrato di livello territoriale sottoscritto tra LODE Lucchese e le organizzazioni sindacali locali in data 23.3.2004, di cui la Società si dichiara a conoscenza.

Art. 7 – Caratteri del servizio – Carta dei Servizi

E.R.P. Lucca S.r.l., nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente atto e nell'intero Ambito Ottimale, è obbligata al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia ed in generale alla disciplina contenuta nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 e nell'art. 11 del Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 286 e successive modificazioni ed integrazioni.

E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà predisporre la Carta dei Servizi dell'ERP da sottoporre all'approvazione di LODE, entro sei mesi dall'efficacia del presente atto.

La Carta dei Servizi dovrà essere preordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Assicurare lo svolgimento delle funzioni di ERP in modo continuativo, e nell'intero Ambito Ottimale;
- b) Informare correttamente l'utenza sui servizi resi da E.R.P. Lucca S.r.l. e sulle relative modalità di prestazione;
- c) Garantire una corretta gestione dei reclami ed un efficace sistema di contatto con gli utenti, anche in collaborazione con gli uffici preposti dei Comuni associati;
- d) Definire ed attuare politiche aziendali tese al miglioramento della qualità dei servizi offerti;
- e) Prevedere forme di consultazione e partecipazione delle organizzazioni sindacali, in attuazione dell'art. 5.5 del presente atto.

Art. 8 – Obblighi dei Comuni associati

I Comuni associati – ciascuno singolarmente – si impegnano ad assicurare a E.R.P. Lucca S.r.l. le condizioni necessarie all'ottimale gestione delle funzioni previste dal presente atto. In particolare i Comuni associati – ciascuno singolarmente – si impegnano ad informare tempestivamente E.R.P. Lucca S.r.l. dell'adozione di atti, comportamenti o provvedimenti che possano influire sull'esercizio delle funzioni previste dal presente atto. E.R.P. Lucca S.r.l. non sarà responsabile nei confronti dei Comuni in relazione ad eventuali disservizi derivanti dall'inadempimento agli obblighi previsti dal presente atto.

I Comuni Associati forniranno a E.R.P. Lucca S.r.l. le notizie e la documentazione in loro possesso, al fine di consentire il completamento degli archivi.

Art. 9 – Corrispettivi e rimborsi spese

Per lo svolgimento delle funzioni indicate all'art. 5.1 e 5.2 i Comuni associati, singolarmente intesi e senza vincolo di solidarietà, si impegnano ad erogare a E.R.P. Lucca S.r.l. i corrispettivi ed i rimborsi spese di seguito indicati, che saranno prelevati dalla stessa dai conti correnti, di cui al precedente art. 6.1 punto 5), con cadenza mensile.

Art. 9.1

- 1) Il corrispettivo per l'attività indicata all'art. 5.1 è determinato, provvisoriamente, in €40,00 - /mensili oltre IVA per ogni alloggio costituente il Patrimonio gestito di ciascuno dei Comuni associati, singolarmente intesi.
- 2) Per le attività indicate al punto 5.2 e per gli oneri previsti al successivo art. 9.3 è determinato in € 31,00 (oltre IVA se dovuta) l'importo mensile per ogni alloggio costituente il Patrimonio gestito relativo a ciascuno dei Comuni associati.
- 3) Per consentire ai Comuni di far fronte ai pagamenti previsti ai punti 9.1.2 viene istituito il fondo di solidarietà fra di essi per cui i fitti che sono al di sotto del fitto medio mensile verranno integrati con le somme derivanti dai fitti che sono al di sopra del fitto medio mensile da qualsiasi Comune essi provengano.
- 4) Il fitto medio mensile per l'anno 2004 (da aggiornarsi biennialmente secondo le risultanze delle verifiche di cui alla L.R. 96/96 art. 28) è considerato in € 86,00_ mensili per ogni alloggio costituente il Patrimonio gestito relativamente agli alloggi trasferiti ai Comuni dalla L.R. 77/98. Eventuali differenze in più o meno derivanti dal Patrimonio già di proprietà Comunale e comunque dal consuntivo reale del fitto medio dell'anno di riferimento, verranno valutate al momento dell'applicazione dei fitti da parte di E.R.P. Lucca S.r.l.(ed andranno ad incidere direttamente sull'articolo 9.1 punto 2).
- 5) Ove, entro giorni 30 dalla comunicazione della disponibilità dell'alloggio per la riassegnazione di cui all'art. 6.1.2 del presente atto ai sensi della L.R. 96/96 art. 13 secondo comma, il Soggetto Gestore non sia stato messo dal Comune nella condizione di consegnare l'alloggio, verrà contabilizzata a carico del Comune, una indennità di mancata occupazione pari al fitto medio mensile di cui al precedente punto 9.1.4. Per tale indennità sarà emesso bollettino direttamente al Comune proprietario dell'alloggio.
- 6) Il fitto dovuto dall'assegnatario è dovuto dal Comune in tutti quei casi di assegnatari morosi nei confronti dei quali sia applicabile il comma 4 dell'art. 30 della L.R. 96/96 o comunque nei confronti dei quali il Comune di competenza abbia chiesto a E.R.P. Lucca S.r.l., per qualsiasi altra ragione, di soprassedere alle operazioni di sfratto.

In caso di variazione in corso d'anno del numero degli alloggi costituenti il Patrimonio gestito relativo a ciascuno dei Comuni associati, singolarmente intesi, i corrispettivi di cui al presente articolo sono dovuti per un intero mese nell'ipotesi in cui un immobile sia entrato a far parte del Patrimonio gestito nella prima quindicina del mese. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.3.

Art. 9.2 – Manutenzione straordinaria, nuove realizzazioni e recupero

Per le attività indicate all'art. 5.3, i compensi spettanti a E.R.P. Lucca S.r.l. sono stabiliti in base a quanto disposto dalle vigenti normative regionali.

Art. 9.3 – Rimborso delle spese

I costi sostenuti da E.R.P. Lucca S.r.l. in relazione al titolo di proprietà degli immobili (a titolo esemplificativo: imposta di registro sui contratti di locazione, spese di amministrazione condominiale,

costi delle polizze assicurative previste dall'art. 15 del presente atto – comma b) e d) – tributi vari consortili, saranno rimborsati a E.R.P. Lucca S.r.l. da parte di ciascuno dei Comuni associati singolarmente intesi nel modo previsto dal punto 9.1.2.

Rimangono a carico dei Comuni le spese di bollo, diritti erariali per le operazioni catastali sugli immobili di loro proprietà, e comunque tutte quelle derivanti da imposte, tasse, oneri concessori anche pregressi dovuti ai Comuni stessi a qualsiasi titolo inerenti alla proprietà degli alloggi. Sono a carico dei comuni le spese per la segreteria LODE nelle misura di € 0,75 + IVA per ogni alloggio gestito

Art. 9.4 – Revisione dei corrispettivi

I corrispettivi indicati nel punto 9.1.1 saranno annualmente aggiornati, in misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

Qualora la consistenza numerica del Patrimonio gestito subisca una variazione in aumento o in diminuzione pari o superiore al 5% le Parti si impegnano a rinegoziare l'ammontare dei corrispettivi ferme restando le altre pattuizioni contrattuali.

Art. 10 – Decorrenza gestione e stato del patrimonio immobiliare

E.R.P. Lucca S.r.l. è immessa nella gestione degli immobili rientranti nel Patrimonio gestito e già di proprietà di ATER Lucca, dal 1 aprile 2004. L'esatta indicazione e lo stato di conservazione degli immobili è da intendersi con riferimento al verbale di consegna.

E.R.P. Lucca S.r.l. verrà immessa nella gestione degli immobili rientranti nel Patrimonio gestito già di proprietà dei Comuni associati – singolarmente intesi e da questi ultimi, sempre singolarmente intesi, gestiti – con apposito verbale di consegna. In relazione a tali immobili, l'affidamento delle funzioni di cui all'art. 5 del atto avrà efficacia a far data dal verbale di consegna, che dovrà avvenire entro e non oltre tre mesi dalla stipula del presente atto.

E.R.P. Lucca S.r.l. riceverà gli immobili costituenti il Patrimonio gestito nello stato di fatto in cui si trova: le parti si danno atto di ciò, anche ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità.

Art. 11 – Controllo sulle funzioni svolte

E.R.P. Lucca S.r.l. prende atto, nei confronti dei Comuni associati, che LODE vigilerà sullo svolgimento delle funzioni affidate e sul rispetto delle condizioni di cui al presente atto nei modi e nei termini stabiliti da apposito regolamento che verrà approvato dall'assemblea LODE con delibera che le parti dichiarano fin da ora di accettare. LODE potrà chiedere chiarimenti a E.R.P. Lucca S.r.l. su questioni, tecniche ed organizzative, attinenti al servizio e segnalare eventuali disservizi o inadempimenti e potrà effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni nei locali ove saranno svolte le funzioni oggetto del presente atto. I Comuni associati si impegnano (anche a nome di LODE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 c.c.) a mantenere riservati i dati e le informazioni che si riferiscano all'organizzazione d'impresa di E.R.P. Lucca S.r.l. ovvero ai sistemi di produzione di servizi, acquisiti in relazione alle attività di controllo previste dal presente atto.

Art. 12 – Divieto di cessione dell'Azienda o del suo godimento

In nessun caso E.R.P. Lucca S.r.l. potrà cedere, affittare o comunque dare in godimento a terzi, a qualunque titolo, neppure parzialmente, l'Azienda utilizzata per svolgere le funzioni di cui al presente atto.

Art. 13 – Mandato a fatturare

I Comuni associati danno formale mandato a E.R.P. Lucca S.r.l. ad emettere, in loro nome e per loro conto, le fatture e ricevute relative a tutte le prestazioni effettuate dai Comuni associati ed i rimborsi di spese ad essi dovuti, comunque connessi alla gestione del Patrimonio gestito, rimanendo di competenza dei medesimi Comuni associati tutti gli altri adempimenti relativi all'imposta sul valore aggiunto.

Art. 14- Responsabilità di E.R.P. Lucca S.r.l.

E.R.P. Lucca S.r.l. è l'unica responsabile dell'esercizio delle funzioni affidatele con il presente *atto* e di quanto ad esso attinente e connesso sotto il profilo giuridico, tecnico economico, e finanziario.

E.R.P. Lucca S.r.l. si impegna a tenere indenni e sollevati i Comuni associati, anche singolarmente considerati, da ogni e qualsiasi danno che possa derivare a terzi in dipendenza o conseguenza della negligente esecuzione del presente atto, assumendosi ogni relativa responsabilità civile, penale e amministrativa.

Art. 15 - Assicurazione

E.R.P. Lucca S.r.l. si obbliga ad approntare e mantenere per tutta la durata di efficacia del atto adeguate coperture assicurative in relazione alla responsabilità che grava sui Comuni associati nella loro qualità di proprietari degli immobili che costituiscono il Patrimonio gestito.

In particolare E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà costituire, tramite primaria compagnia assicurativa, una polizza assicurativa a copertura dei danni qui di seguito indicati, che si verifichino in tutto il periodo di efficacia del presente atto:

- a) Danni cagionati a persone e cose per fatto e colpa di E.R.P. Lucca S.r.l., in conseguenza o in connessione con l'esecuzione del presente atto;
- b) Danni agli immobili anche se derivanti da furto e rapina, incendio, fulmine e uragano, inondazione e allagamento, esplosione e scoppio, causati anche da ordigni esplosivi, terremoto, movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride e gas, provenienti da rotture o perdite di condotte idriche o fognanti o di gasdotti e simili, caduta di aeromobili o loro parti e di cose trasportate, colpa o dolo di terzi (come atti di vandalismo);
- c) Danni che E.R.P. Lucca S.r.l. sia tenuta a risarcire quale civilmente responsabile verso i dipendenti, consulenti, clienti e fornitori, per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza di fatti colposi ascrivibili a E.R.P. Lucca S.r.l. o a suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'art. 2049 c.c.;
- d) Danni recati a persone o cose e di cui E.R.P. Lucca S.r.l. o i Comuni associati siano tenuti a rispondere quale civilmente responsabili ai sensi di legge, provocati in dipendenza dell'esercizio delle funzioni o comunque nei luoghi di esercizio delle stesse.

I contenuti della polizza assicurativa saranno definiti d'intesa con LODE.

Art. 16 – Divieto di cessione dell' atto

E.R.P. Lucca S.r.l. non potrà, sotto qualsiasi titolo, cedere in tutto o in parte il presente *atto*, né farlo eseguire per interposta persona.

Art. 17 – Durata e rinnovo dell' atto

Il presente atto ha efficacia dal giorno 1 aprile 2004, sino al 31 maggio 2005. É fatto salvo quanto previsto dal secondo comma dell'art. 10, per la data di efficacia del presente atto in relazione al patrimonio immobiliare di ERP, già di proprietà dei Comuni.

Il presente atto si intende automaticamente rinnovato fino al 31.12.2007 ove non vi siano indicazioni diverse da LODE in base alle decisioni che verranno prese sul piano industriale delle attività attribuite ad ERP con il presente atto. Il Piano che ERP dovrà presentare entro il 31.3.2005 sulla base di una relazione tecnica e sulla base, altresì, delle consulenze che saranno ritenute necessarie, conterrà i riferimenti principali alle funzioni di indirizzo e di programmazione di competenza della conferenza LODE che sono previste dall'art.2.comma2, della convenzione per la costituzione del LODE della provincia di Lucca nonché confermate dal presente atto di servizio. Alla scadenza del 31.12.2007 il presente atto è rinnovabile soltanto per scritto e per espressa pattuizione delle Parti. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente atto e a tutte le sue condizioni. Il rinnovo deve essere sottoscritto almeno sei mesi prima della data di scadenza.

In caso di mancanza di rinnovo dell'atto, al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle attività di seguito indicate, le Parti concordano che fino all'assunzione dell'esercizio delle funzioni da parte del nuovo Soggetto Gestore, E.R.P. Lucca S.r.l. sarà comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente atto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi standards.

Art. 18 – Tutela contrattuale dei singoli Comuni

Ciascun Comune potrà contestare a E.R.P. Lucca S.r.l. la violazione degli obblighi di cui al presente atto, invitandola ad eliminare l'inadempimento in un congruo termine perentorio (comunque non inferiore a 10 giorni e non superiore a 60 giorni). Trascorso tale termine senza che E.R.P. Lucca S.r.l. abbia provveduto ad eliminare completamente la situazione di inadempimento, il Comune potrà agire per il risarcimento dei danni con la procedura prevista dall'art. 23 del presente atto, intendendosi come parti di essa E.R.P. Lucca S.r.l. ed il singolo Comune.

Art. 19 – Clausola risolutiva espressa e risoluzione dell'atto

Costituiscono casi di risoluzione del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.:

- 1) L'inosservanza del divieto di cessione, anche in godimento, a terzi dell'Azienda;
- 2) L'inosservanza del divieto di cessione del atto;
- 3) L'insolvenza manifesta o comunque la sottoposizione di E.R.P. Lucca S.r.l. a procedure concorsuali;
- 4) Lo scioglimento, per qualsiasi causa, della Società;
- 5) Gravi e reiterati inadempimenti contrattuali.

La decisione dei Comuni associati di non avvalersi della clausola risolutiva espressa indicata nel comma 1, in una o più occasioni, costituirà soltanto manifestazione di tolleranza all'inadempimento contestato e non impedirà ai Comuni associati di avvalersene in occasioni diverse.

Art. 20 – Recesso

Non è ammesso il recesso unilaterale dal presente atto di uno o più singoli Comuni associati.

Art. 21 – Revoca del servizio

Qualora si sia verificata un'ipotesi di risoluzione del presente atto, i Comuni associati revocheranno l'affidamento a E.R.P. Lucca S.r.l. dell'esercizio delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa, alla manutenzione e al recupero del Patrimonio gestito, nonché delle funzioni inerenti a nuove realizzazioni. Nessun indennizzo, compenso o altro corrispettivo sarà dovuto a E.R.P. Lucca S.r.l. E' fatto salvo il risarcimento del danno subito dai Comuni associati, secondo le norme del codice civile. In caso di revoca del servizio, E.R.P. Lucca S.r.l. sarà tenuta a fornire ai Comuni associati copia delle banche dati dell'utenza e del Patrimonio gestito aggiornate alla data di revoca.

Art. 22 – Riconsegna del Patrimonio gestito

Al termine dell'affidamento delle funzioni oggetto del presente atto, E.R.P. Lucca S.r.l. dovrà riconsegnare ai Comuni associati, ovvero al soggetto da essi indicato, tutti i beni immobili in gestione. I Comuni associati avranno facoltà di subentrare alle medesime condizioni nei rapporti contrattuali attivati da E.R.P. Lucca S.r.l., in essere alla data di scadenza, del presente atto.

Art. 23 – Controversie

Le Parti si impegnano alla reciproca massima collaborazione, promuovendo anche riunioni di lavoro congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.

In caso di controversia relativa alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente atto, si procederà ad un esame della medesima mediante apposita riunione congiunta tra E.R.P. Lucca S.r.l. e LODE.

Ove permanga tale controversia le Parti restano comunque impegnate ad evitare il ricorso al giudice ordinario. In particolare tale residua controversia sarà devoluta ad un collegio di tre arbitri, scelti nelle forme sancite dal codice di procedura civile.

L'arbitro sarà rituale.

Il collegio giudicherà secondo diritto e dovrà attenersi, per quanto alla procedura, alle norme del codice di procedura civile italiano.

La sede del collegio arbitrale sarà Lucca.

Art. 24 – Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente atto dovranno essere inviate:

- a) Quanto a E.R.P. Lucca S.r.l. presso la Sede;
- b) Quanto alla Parte come definita nell'art. 2 del presente atto, al comune che di volta in volta risulterà delegato. dagli altri e, in mancanza di indicazioni specifiche, al Comune di Lucca;
- c) Quanto ai singoli Comuni – in relazione a specifici adempimento o obblighi informativi di loro pertinenza, ovvero ad informazioni di interesse a tutti – ai seguenti indirizzi: