

S.p.A.", con sede in Trento (TN) via Guardini n. 22, società avente Socio Unico (soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia autonoma di Trento C.F. 0033746022), con codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 00123080228, n. REA TN 142512, giusta verbale del Consiglio di Amministrazione di data _____;-----

premesso-----

- a) il comma 2 dell'articolo 4, della L.P. n. 15/2005 prevede che i comuni, per l'attuazione della politica provinciale della casa, "possono affidare in gestione o conferire all'ITEA s.p.a. alloggi di loro proprietà o dei quali abbiano la disponibilità, da destinare ai nuclei familiari in base a quanto disposto da questa legge."
- b) il Comune di Riva del Garda con _____ di data _____ n. _____ ha affidato ad ITEA S.p.A., ai sensi della L.P. 15 del 2005, la gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà di cui all'elenco allegato alla presente sotto la lettera A;-----
- c) gli alloggi sono già in disponibilità di ITEA SpA per effetto della convenzione di data 26/04/2010 in scadenza il 30 giugno 2021;
- d) che ITEA S.p.A. ha accettato l'affidamento del servizio di gestione del suddetto patrimonio secondo l'offerta economica di data _____ prot. _____;-----

e) che la presente convenzione è redatta sulla base dello schema approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. n. 782 di data 12 aprile 2002;-----

si conviene quanto segue-----

Art. 1

Oggetto e decorrenza della convenzione - consegna degli immobili

1. Il Comune di Riva del Garda di seguito denominato Comune, affida ad ITEA S.p.A., di seguito denominato "Società", la gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica compresi in edifici di proprietà comunale, nonché dei relativi locali e spazi accessori e delle altre unità ad uso non residenziale comprese negli edifici stessi, come esattamente individuati nell'elenco allegato alla presente convenzione sotto la lettera A) e a tal fine conferisce formale mandato ad amministrare detti immobili alle condizioni di cui alla presente convenzione e secondo le norme di edilizia pubblica per quanto attiene agli alloggi, secondo le norme privatistiche per i locali commerciali e in base alla disciplina della concessione di beni pubblici per gli usi diversi.--

2. La data di decorrenza dell'affidamento della gestione decorre dal 1 luglio 2021 per gli alloggi già in disponibilità di ITEA Spa mentre per eventuali unità abitative ed altri immobili aggiuntivi la decorrenza risulterà, da apposito "verbale di consegna e consistenza" redatto in contraddittorio, contenente la descrizione della consistenza degli

immobili assunti in gestione, dello stato dei medesimi sotto il profilo della manutenzione e della conservazione e della dotazione di servizi, compresi impianti, accessori e pertinenze.-----

3. Ad ogni nuovo verbale di consegna e consistenza dovrà essere allegato, per gli alloggi già occupati, l'elenco dei titolari dei contratti di locazione degli alloggi stessi e delle altre porzioni immobiliari con l'indicazione del canone dovuto, delle eventuali scadenze contrattuali e di ogni altro elemento necessario ai fini della gestione dei contratti stessi, con l'onere per il Comune di consegnare alla Società, ove occorra ad integrazione di detto elenco, in originale o in copia, tutta la documentazione necessaria. Spetta alla Società il compito di aggiornare la disciplina contrattuale secondo la disciplina di edilizia abitativa pubblica compresa la definizione del "canone sostenibile" dovuto secondo quanto previsto dalla legge provinciale 15/2005-----

4. Il Comune e la Società, ciascuno per i contratti dagli stessi stipulati, si impegnano ad informare gli assegnatari dei contenuti della presente convenzione.-----

5. L'affidamento e l'esecuzione dei poteri gestionali dovranno ritenersi, inoltre, sin d'ora estesi ed operanti anche nei riguardi di quelle unità immobiliari, non comprese nell'elenco allegato, che il Comune decidesse di affidare in gestione dopo la sottoscrizione del presente atto, giudicandosi sufficiente disporre l'identificazione a mezzo di successivi singoli verbali di consegna e di consistenza,

debitamente firmati dai rappresentanti legali degli enti interessati.

6. Il Comune si impegna a fornire alla Società copia di tutta la documentazione tecnica disponibile riguardante i nuovi immobili dati in gestione (progetti e varianti, calcoli statici, certificazioni impianti, catastini, divisioni materiali, estratti tavolari, suddivisioni millesimali, ecc.), nonché eventualmente quella amministrativa relativa al rapporto locativo con gli assegnatari.

Art. 2

Durata della convenzione di affidamento

1. L'affidamento del servizio di gestione assunta con la presente convenzione decorre dalla data del 1 luglio 2021, ha una durata annuale rinnovabile tacitamente per complessivi anni 5 (cinque). Alla data di scadenza del quinto anno, la presente convenzione, e quindi la gestione degli immobili che risultano ancora affidati alla Società a tale data, potrà essere rinnovata previa richiesta da parte del Comune che dovrà essere inoltrata alla Società almeno dodici mesi prima della data di scadenza. La Società dovrà comunicare l'accettazione o il rifiuto del rinnovo entro due mesi dalla data del ricevimento della richiesta.-----

2. Le parti si danno atto che la presente convenzione potrà essere risolta anche prima della scadenza, oltre che per accordo di entrambe le parti, anche su proposta motivata di una sola parte con preliminare avviso di almeno un anno rispetto ad ogni singola scadenza annuale.-----

Art. 3

Normativa

1. La gestione degli alloggi di proprietà del Comune, oggetto della presente convenzione, avverrà con le stesse procedure adottate dalla Società per il proprio patrimonio e comunque secondo i principi, i criteri e le norme stabilite dalla vigente legislazione provinciale e nazionale in materia di edilizia residenziale pubblica e privata per gli immobili, se assoggettata a quest'ultima.-----

Art. 4

Obblighi principali della Società

1. La gestione degli alloggi da parte della Società sarà riferita ai seguenti servizi: -----

a) **stipulazione contratti di locazione**: la Società provvederà alla stipula dei nuovi contratti di locazione con i soggetti aventi diritto all'assegnazione ed alla consegna nel rispetto della vigente normativa di settore. La Società provvederà inoltre, se necessario, al rinnovo di tutti i contratti di locazione degli alloggi con gli assegnatari provvedendo, sulla base delle direttive del Comune, alla definizione di eventuali pendenze contrattuali esistenti;-----

b) **rilevazione dell'anagrafe dell'utenza e determinazione del canone degli alloggi**: la Società richiederà ai conduttori degli alloggi di proprietà comunale, i quali sono tenuti a presentarla, la documentazione reddituale dei rispettivi nuclei familiari con le stesse modalità utilizzate per i propri inquilini onde consentire la

determinazione del canone previsto per gli alloggi di edilizia abitativa pubblica ai sensi della vigente legislazione. Il canone di locazione di edilizia abitativa pubblica degli alloggi sarà determinato e applicato secondo le norme vigenti in materia di edilizia residenziale. La Società eseguirà, più in generale, ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale con l'utenza;-----

c) richiesta, riscossione e rendicontazione canoni degli alloggi:

la Società provvederà alla riscossione del canone e dei relativi accessori, secondo le modalità e le procedure già codificate ed attivate per la gestione del proprio patrimonio abitativo;-----

d) gestione servizi: la Società provvederà alla gestione dei servizi condominiali secondo le norme e le modalità previste per i propri inquilini nonché ad eventuali altri servizi accessori concordati fra le parti. La Società assumerà l'intestazione della titolarità delle utenze dei servizi comuni, ad affidare la gestione di tali impianti alle Ditte appaltatrici che forniscono le loro prestazioni alla Società, al pagamento delle relative bollette e fatture che perverranno, inerenti i servizi allo stesso affidati. Contemporaneamente la Società richiederà agli inquilini delle unità immobiliari gestite, ed eventualmente allo stesso Comune per i periodi in cui risultino sfitte, acconti in base al preventivo delle spese presunte a carico degli stessi e il saldo delle spese stesse in sede di ripartizione del consuntivo alla fine di ciascun esercizio, con le modalità previste per i propri inquilini. Qualora i servizi comuni assunti in gestione dalla

Società si estendano anche ad altre unità immobiliari, di proprietà dello stesso Comune che non sono comprese nella presente convenzione (a titolo indicativo, ma non esaustivo, i locali utilizzati direttamente dal Comune), la Società, salvo eventuali diverse specifiche disposizioni da parte del Comune, è autorizzato a riscuotere gli acconti e i saldi delle spese di competenza di tali porzioni direttamente dal Comune medesimo;-----

e) **servizi relativi alle unità immobiliari ad uso diverso da abitazione:** per queste unità immobiliari la Società applicherà i canoni di locazione/concessione nelle misure indicate dal Comune aggiornandoli, riscuotendoli e rendicontandoli, unitamente alle eventuali spese accessorie, con i criteri previsti per le proprie unità immobiliari adibite ad usi diversi dall'abitazione, salvo eventuali difformi comunicazioni del Comune. La Società, su richiesta del Comune, potrà proporre ipotesi di canoni di locazione/concessione da applicare a queste unità immobiliari;-----

f) **assicurazione unità immobiliari:** la Società, su eventuale richiesta del Comune, provvederà alla copertura assicurativa degli immobili assunti in gestione per i rami all-risks e responsabilità civile verso terzi; provvederà inoltre a tenere aggiornati i relativi capitali assicurati, analogamente a quelli degli altri immobili gestiti;-----

g) **manutenzione ordinaria:** la Società curerà, in nome e per conto del Comune, la manutenzione ordinaria degli immobili, con esclusione di tutte quelle riparazioni che all'interno delle singole

unità immobiliari competono ai relativi conduttori; qualora si renda comunque necessario effettuare interventi di riparazione per guasti, disservizi o danni dovuti a responsabilità od incuria degli abitanti, la Società provvederà a farli eseguire addebitando la relativa spesa al responsabile, se noto, o in solido tra tutti gli interessati, come stabilito dalla vigente normativa;-----

h) **azioni amministrative o legali**: la Società provvederà all'esercizio di ogni azione amministrativa o legale per la riscossione delle somme dovute, nonché delle azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione stipulati con gli assegnatari, nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza dei locatari a clausole contrattuali regolamentari, il tutto nel rispetto ed in applicazione della normativa vigente in materia . Le relative spese di giudizio, dovranno essere autorizzate preventivamente dal Comune e saranno a carico del medesimo, anche nel caso in cui vi sia l'impiego di legali interni alla Società. Nel caso il procedimento giudiziario si concluda con il ristoro delle spese legali sostenute, le stesse spettano al Comune. Resta comunque di esclusiva competenza del Comune l'esercizio di ogni azione legale intesa a tutelare il suo diritto di proprietà in caso di atti lesivi da parte di utenti o terzi, fatte salve le azioni possessorie che sono di competenza della Società, previo parere conforme del Comune e con ogni onere e spesa a carico dello stesso;-----

i) **vivibilità negli stabili**: la Società metterà in essere tutti gli interventi per perseguire la massima vivibilità. A tale scopo si

applicheranno nei confronti degli assegnatari degli alloggi pubblici rientranti nella presente convenzione tutte le disposizioni contenute nel Regolamento delle Affittanze adottato dalla Società;-----

j) **comunicazioni al Comune:** la Società fornirà al Comune, su richiesta di quest'ultimo, ogni documentazione connessa all'attività gestionale, atta ad assolvere gli adempimenti di legge, nonché a soddisfare le proprie esigenze informative, gestionali e di controllo. La Società comunicherà al Comune la sopravvenuta disponibilità di alloggi nonché l'avvenuta consegna degli alloggi agli assegnatari aventi diritto.-----

Art. 5

Cambio alloggi

1. Ai sensi della vigente disciplina provinciale in materia di cambio alloggi, la Società, in accordo con l'amministrazione comunale, potrà disporre per tali scopi anche degli immobili di proprietà del Comune, dallo stesso affidati in gestione alla Società, per la mobilità di assegnatari di alloggi dell'ITEA. Parimenti, potrà utilizzare propri alloggi per la mobilità in favore di assegnatari di alloggi del Comune.-----

2. A seguito del cambio alloggio, l'assegnatario acquisirà lo status giuridico riconducibile all'ente proprietario del nuovo alloggio occupato e ciò a prescindere dal fatto che l'originaria assegnazione avesse ad oggetto un immobile di un altro ente.-

Art. 6

Manutenzione ordinaria

1. La Società provvederà a stanziare nel bilancio preventivo, per gli alloggi assunti in gestione, una quota da concordarsi con il Comune sulla base della media dei costi similari che la Società sostiene e comunque entro un tetto massimo stabilito dal Comune, per la copertura delle spese degli interventi di manutenzione ordinaria, di pronto intervento e di messa a norma, inclusi gli oneri fiscali.-----

2. Dagli interventi manutentivi restano comunque escluse le opere a carico degli inquilini e degli assegnatari in base alle normative vigenti.-----

3. La Società sarà unico referente per gli inquilini e gli assegnatari per ogni problematica inerente l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione, incluse le autorizzazioni di competenza della proprietà per eventuali interventi eseguiti dagli inquilini/assegnatari. Copia dell'autorizzazione verrà trasmessa al Comune per conoscenza.-----

4. Il Comune è tenuto, per quanto a conoscenza, a segnalare tempestivamente e in forma scritta eventuali problemi tecnici, in particolare quelli riguardanti la sicurezza.-----

Art. 7

Manutenzione straordinaria

1. La società entro il 30 giugno di ogni anno predispose, sulla base delle necessità e delle priorità individuate, un programma di

interventi da sottoporre all'approvazione del Comune, tenendo conto del tetto massimo previamente stabilito e comunicato dal Comune stesso. -----

2. Gli eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari, non contemplati dal programma di cui al precedente comma 1, saranno attuati dal Servizio competente della Società previa autorizzazione scritta del Comune che ne garantisce la copertura finanziaria, salvo quanto stabilito dal precedente comma e nel rispetto degli strumenti di programmazione comunale.-----

3. In sede di prima applicazione verrà steso un primo piano di manutenzione straordinaria e, se del caso, anche ordinaria conseguente al verbale di consegna, che sarà attuato dalla Società previa autorizzazione del Comune. -----

4. Per quanto si riferisce a casi di somma urgenza (incendi, pubbliche calamità, ecc.) valgono i disposti dell'art. 53 della L.P. 10 settembre 1993, n. 26 e ss.mm. e la Società provvederà direttamente prescindendo dalla preventiva autorizzazione del Comune.-----

5. I lavori di manutenzione straordinaria verranno liquidati dal Comune alla Società alla presentazione di ogni stato di avanzamento.-----

6. Per le spese tecniche relative agli interventi di manutenzione straordinaria (progettazione, direzione lavori, contabilità ed assistenza al collaudo e spese per i collaudatori), il Comune

riconosce alla Società una percentuale pari al 7% oltre all'I.V.A. sull'importo dei lavori, inclusa nel quadro economico, definita nel programma di intervento di cui al comma 1 sulla base dei costi medi per interventi simili, oltre alle spese tecniche per la progettazione e il coordinamento della sicurezza (D.Lgs. 81/08) – ove necessario – come da tariffa professionale, nonché un ulteriore 2% oltre I.V.A., sempre sull'importo dei lavori, per spese generali.-----

Art. 8

Determinazione dei canoni

1. La Società provvederà alla riscossione dei canoni di locazione e accessori ed alla loro contabilizzazione.-----
2. La Società provvederà alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (legge provinciale 15/2005) e dalle relative norme di attuazione.-

Art. 9

Servizi e parti comuni

1. Per quanto riguarda le spese di gestione dei servizi e delle parti comuni, le stesse sono poste a carico degli assegnatari secondo quanto stabilito dalle norme contrattuali e dalla vigente normativa.-----
2. Per la ripartizione tra i locatari delle spese suddette si farà riferimento ai criteri stabiliti dal Codice Civile e alle modalità adottate

dalla Società secondo la propria esperienza gestionale.-----

3. Il Comune conferisce con la presente convenzione alla Società formale delega ad intervenire a mezzo di propri incaricati in nome e per conto del Comune stesso nelle eventuali riunioni di condominio o degli inquilini degli stabili ove sono compresi gli alloggi affidati in gestione, con tutti gli atti conseguenti, fatto salvo per le decisioni riguardanti interventi di straordinaria manutenzione, di competenza del proprietario, per i quali vi sarà la partecipazione diretta del rappresentante del Comune, tempestivamente informato dalla Società.-----

Art. 10

Imposte e tasse a carico delle parti

1. Sono a carico della Società le eventuali spese, per tributi e contributi ordinari connessi con l'attività gestionale. La Società anticiperà la quota parte dell'imposta di registro, di competenza del Comune, per la registrazione annuale dei contratti, salvo successivo rimborso da parte dello stesso.-----

2. E' onere del Comune in qualità di proprietario, provvedere alla dichiarazione annuale ed al versamento delle imposte, se ed in quanto dovute, relative alla proprietà degli stabili affidati in gestione.-----

Art. 11

Rapporti finanziari

1. Per le prestazioni relative all'amministrazione e gestione degli alloggi e delle altre unità immobiliari, nonché per l'attività tecnico-amministrativa connessa con la manutenzione ordinaria, il Comune riconosce alla Società, dal mese successivo alla presa in consegna degli alloggi, una quota annuale, o per frazione di anno espressa in dodicesimi in caso di consegne in corso d'anno, per l'attività svolta pari ad Euro 366,18 (trecentosessantasei/18) oltre all'I.V.A. per ciascun alloggio, ad Euro 52,57 (cinquantadue/57) oltre all'I.V.A. per ciascun garage, ad Euro 18,76 (diciotto/76) oltre all'I.V.A. per ciascun posto macchina coperto e €. 187,78/94,54 per unità immobiliari ad uso commerciale/diverso. Detti importi saranno soggetti all'aggiornamento annuale in base al 100% della variazione ISTAT indice NIC.----

2. I canoni di locazione degli alloggi e delle unità immobiliari ad uso diverso da abitazione effettivamente incassati, verranno accreditati al Comune con cadenza semestrale, entro i trenta giorni successivi alla scadenza del semestre medesimo e senza alcuna compensazione tra spese sostenute e introiti incassati dalla Società in nome e per conto del Comune.-----

3. La Società è autorizzata ad emettere semestralmente fattura di addebito al Comune relativa all'ammontare delle:-----

a) spese di gestione degli alloggi oggetto di convenzione, determinate secondo quanto disposto dal precedente comma1;

b) spese sostenute per l'eventuale assicurazione degli stabili di cui all'art. 4, comma 1, lettera f);-----

- c) spese sostenute per la manutenzione ordinaria di cui all'art. 5;-----
- d) spese dei servizi a rimborso, per gli alloggi e/o locali ad uso diverso da abitazione, per i periodi in cui gli stessi risultino sfitti o nel caso in cui l'inquilino risulti moroso;-----
- e) spese dei servizi a rimborso, per altre unità immobiliari, di proprietà dello stesso Comune, che non sono assoggettate alla presente convenzione pur usufruendo dei servizi comuni dati in gestione alla Società;-----
- f) spese amministrative e legali per le azioni amministrative e giudiziarie previste all'art. 4, comma 1, lettera h);-----
- g) imposte e tasse anticipate per conto del Comune;-----
- h) eventuali altre spese a carico del Comune.-----

Il Comune provvederà a liquidare semestralmente le fatture di cui al precedente punto 3, entro e non oltre i trenta giorni successivi dal ricevimento dei vari rendiconti semestrali.-----

4. La Società provvederà annualmente a rendicontare analiticamente le entrate incassate e le spese sostenute di cui al comma 3. ed a trasmettere un bilancio consuntivo relativo al patrimonio gestito in base alla presente convenzione.-----

5. La documentazione giustificativa delle spese sarà conservata presso la Società e, su richiesta, trasmessa in copia agli Uffici del Comune.-----

Art. 12

1. La Società si riserva, in qualsiasi momento, di effettuare una precisa e puntuale analisi e verifica dei costi aziendali derivanti dalla gestione patrimonio edilizio comunale.-----
2. La Società considerati i risultati di tale analisi, nell'ipotesi di scostamenti rilevanti, si riserva la possibilità di proporre al Comune la revisione, in aumento, dei costi di gestione o, in caso di mancata accettazione, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2, la risoluzione del rapporto convenzionale.-

Art. 13

Contenzioso, Foro competente, elezione di domicilio

1. Il contenzioso già promosso dal Comune ed ancora in atto alla data di entrata in vigore della presente convenzione verrà concluso dal Comune medesimo.-----
2. Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione delle clausole della presente convenzione sarà possibilmente risolta in via amministrativa. In caso di mancato accordo competente per la risoluzione delle controversie è il Foro di Trento.-----
3. La Società elegge domicilio speciale presso la propria sede.-
4. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge.-----

Art. 14

Registrazione e spese

1. Tutte le spese per ed in causa della presente convenzione, sono a carico di entrambe i contraenti in parti eguali.-----

2. Trattandosi di prestazione soggetta ad I.V.A. la presente convenzione sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico di chi ne fa richiesta.-----

Letto, confermato e sottoscritto,

ITEA Spa

COMUNE DI RIVA DEL GARDA