



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 60 del 02/12/2010

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

Presiede la Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

Sono inoltre presenti gli Assessori GHEZZI PAOLO CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA CICCONE MARIA PAOLA ELIGI FEDERICO FORTE GIUSEPPE GAY DAVID PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA ZAMBITO YLENIA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Comunicata a: Patrimonio e Contratti Serv. Educativi - Sociale - Casa GRUPPI CONSILIARI NASSI LAURA ORGANO DI REVISIONE TANINI LAURA UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO ASS. ZAMBITO YLENIA

Scrutatori: Consiglieri COGNETTI PAOLO BUSCEMI RICCARDO CECCARELLI VALTER

OGGETTO: AFFIDAMENTO AD A.P.E.S. SCPA DELLA GESTIONE DELL'AGENZIA CASA

Consiglieri in carica:

Table with 4 columns: NOMINATIVO, P/A, NOMINATIVO, P/A. Lists council members and their party affiliations.

La Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

Il Vice Segretario Generale PESCATORE PIETRO

Oggetto: affidamento ad A.P.E.S. Sepa della gestione dell'AGENZIA CASA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- con atto Rep. n°54823/ Fasc. n°111 del 7 novembre 2006 ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa F.F. Avv. Pietro Pescatore, i Comuni della Provincia di Pisa associati nella Conferenza Permanente d'ambito LODE (Livello ottimale d'esercizio d'ambito ERP), in esecuzione dell'art. 6 della L.R. 3 novembre 1998 n°77 "Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica", hanno affidato ad A.P.E.S. S.c.p.a Società consortile per azioni ex art.2615-ter del Codice civile partecipata interamente dagli stessi Comuni, i servizi attinenti alle funzioni di cui all'art.5, comma 1 della citata L.R. n.77/1998;
- l'art. 12 del predetto Contratto di Servizio titolato "Funzioni ulteriori" prevede la possibilità per i singoli comuni associati di affidare ad APES Sepa ulteriori servizi o funzioni non compresi nel citato contratto di servizio;
- la relativa disciplina viene concordata tra le parti con separati accordi nei quali sono specificati le modalità di svolgimento di tali attività e il relativo corrispettivo, comunque salvaguardando la copertura dei relativi costi;

Considerato che con Deliberazione del C.C. n. 28 del 27 maggio 2010 è stata approvata "La nuova disciplina dell'Agenzia Casa del Comune di Pisa" laddove in particolare si stabilisce:

- che lo scopo principale dell'Agenzia Casa è quello di acquisire abitazioni in comodato o locazione ai sensi della disciplina contenuta nell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998;
- che la gestione dell'Agenzia Casa è effettuata dall'A.P.E.S. S.c.p.a. di Pisa, secondo apposita convenzione in cui saranno specificati i rapporti fra l'A.P.E.S. stessa ed il Comune di Pisa;
- che il Comune di Pisa trasferirà ad A.P.E.S. S.c.p.a. le risorse finanziarie occorrenti per la gestione dell'Agenzia Casa secondo quanto previsto contrattualmente;

Ritenuto di affidare ad APES la gestione dell'Agenzia casa ai patti ed alle condizioni di cui all'allegata convenzione (Allegato B) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18/09/2000, T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL., in particolare l'art. 42;

Viste:

- la Deliberazione del C.C. n. 86 del 21/12/2009 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione dell'anno 2010 ed i relativi allegati ai sensi di legge;
- la Deliberazione della G.C. n. 220 del 29/12/2009 con la quale è stato approvato il P.E.G. finanziario per l'esercizio 2010;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A;

Visto l'emendamento presentato in aula dai consiglieri Buscemi e altri allegato al presente atto in quanto parte integrante e sostanziale sotto la lettera C

Tutto ciò premesso e considerato,

A maggioranza dei votanti con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Favorevoli n. 24

Astenuti n. 8 (Buscemi, Silvestri, Titoni, Cognetti, Balzi, Mancini, Petrucci e Maffi)

DELIBERA

- approvare l'emendamento presentato in aula dai consiglieri Buscemi e altri allegato al presente atto in quanto parte integrante e sostanziale sotto la lettera C
- Di affidare dalla data di stipula della convenzione allegata, ad APES S.c.p.a. la gestione dell'Agenzia casa, come disciplinata con la deliberazione di C.C. n°28/2010 ,alle condizioni tutte di cui allo schema di convenzione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato B);
- Di dare mandato al dirigente della Direzione 09 di procedere alla cessione dei contratti in essere in agenzia casa ad APES ScpA, provvedendo al conseguente trasferimento delle somme necessarie al pagamento dei canoni di locazione e delle somme relative al corrispettivo mensile per ogni appartamento;
- di stabilire che la sottoscrizione della convenzione sia subordinata all'assunzione dei relativi impegni di spesa;
- Di comunicare il presente atto all'Ufficio Contratti per gli adempimenti relativi alla stipula della convenzione.

ALLEGATO B)

CONVENZIONE

fra il Comune di Pisa e l'A.P.E.S. Scpa per la gestione delle funzioni amministrative in materia di "AGENZIA
CASA"

L'anno (.....), il giorno del mese di, in Pisa, negli uffici della Direzione Patrimonio e Contratti del Comune di Pisa situati in Piazza dei Facchini n. 16, Pisa, innanzi a me _____ Segretario Generale e, come tale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- Dott. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene a questo atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente della Direzione Servizi Educativi, Politiche Sociali e Politiche Abitative del Comune di Pisa (Partita I.V.A. 341620508), per il quale agisce e si impegna ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento dei contratti ed in ordine alla Deliberazione del C.C. n. _____ del _____, esecutiva;

- Dott. Maurizio Brizzi, nato a _____, il _____, C.F. _____, che interviene a questo atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio Gestione dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a. (A.P.E.S. S.c.p.a.), autorizzato a stipulare il presente atto con procura Notaio Siciliani, rep. 609995, racc. 26414 del 23/05/2006;

PREMESSO

I) che A.P.E.S. S.c.p.a. è una società interamente partecipata dai comuni dell'area pisana sulla quale gli stessi, anche mediante la Conferenza permanente del L.O.D.E. Pisano, esercitano un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici;

II) che l'art. 12 del Contratto di Servizio per la gestione del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, approvato con Deliberazione del C.C. n. 67 del 5 giugno 2006, prevede la possibilità per i singoli comuni di affidare ad A.P.E.S. S.c.p.a. ulteriori funzioni la cui disciplina deve essere concordata tra le parti con separati accordi nei quali sono specificati le modalità di svolgimento di tali attività e il relativo corrispettivo;

III) che con Deliberazione del C.C. n. 28 del 27 maggio 2010 è stata approvata "La nuova disciplina dell'Agenzia Casa del Comune di Pisa" laddove in particolare si stabilisce:

- che lo scopo principale dell'Agenzia Casa è quello di acquisire abitazioni in comodato o locazione ai sensi della disciplina contenuta nell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998;

- che la gestione dell'Agenzia Casa è effettuata da A.P.E.S. S.c.p.a. di Pisa, secondo apposita convenzione in cui saranno specificati i rapporti fra A.P.E.S. stessa ed il Comune di Pisa;

- che il Comune di Pisa trasferirà ad A.P.E.S. S.c.p.a. le risorse finanziarie occorrenti per la gestione dell'Agenzia Casa secondo quanto previsto contrattualmente;

IV) che con deliberazione C.C. n°... del ... si è stabilito di trasferire la gestione dell'Agenzia casa alle condizioni sotto stabilite.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Pisa (d'ora in avanti indicato come Comune) affida ad A.P.E.S. S.c.p.a.(d'ora in avanti indicata denominata come A.P.E.S.) il complesso di attività relative alla gestione dell'Agenzia Casa di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27/05/2010.

Art. 2 – OBBLIGHI DI A.P.E.S.

In dipendenza del presente contratto l'A.P.E.S. deve:

- a) reperire sul libero mercato alloggi nel territorio del comune di Pisa, di proprietà privata o pubblica, da prendere in locazione per concederli, tramite bando pubblico redatto sulla base del Regolamento dell'Agenzia Casa e delle indicazioni fornite dal Comune di Pisa, in sublocazione a soggetti in condizioni di disagio abitativo, non in grado di stipulare autonomamente un contratto di locazione a prezzi di mercato;
- b) effettuare l'istruttoria delle domande dei concorrenti, verificandone la completezza e la regolarità, e predisporre la graduatoria provvisoria;
- c) verificare i presupposti di idoneità e delle condizioni degli alloggi da locare e quindi sublocare, in vista della stipula del relativo contratto;
- d) verificare la solvibilità dei subconduttori, che devono dimostrare il possesso di un reddito mensile del proprio nucleo familiare sul quale il canone di sublocazione incida in misura non superiore al 30%;
- e) redigere i verbali di presa in consegna e di riconsegna degli alloggi;
- f) acquisire la documentazione dai locatori per l'acquisizione degli alloggi (conformità impianti, abitabilità, dati catastali, etc.);

- g) effettuare i sopralluoghi per la verifica delle condizioni degli alloggi durante la vigenza del contratto;
- h) calcolare i canoni di locazione secondo i parametri previsti dall'Accordo sui Patti Territoriali;
- i) calcolare i canoni di sublocazione nella misura indicata agli artt. 5 e 6 del Regolamento dell'Agenzia Casa;
- j) effettuare la riscossione ordinaria e, ove necessario, coattiva dei canoni di sublocazione e degli eventuali rimborsi o indennizzi dovuti dai sub conduttori;
- k) effettuare la manutenzione ordinaria degli alloggi presi in locazione nei periodi in cui non sono sublocati;
- l) predisporre gli schemi dei contratti di locazione e di sublocazione e sottoscrivere, in nome e per conto proprio, i contratti di locazione e sublocazione assumendo tutti gli oneri connessi;
- m) gestire globalmente gli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa;
- n) effettuare le comunicazioni di legge alla Questura in occasione della consegna degli alloggi sublocati;
- o) risolvere le varie problematiche che possono essere causate dai sublocatari (mancati o ritardati pagamenti, rispetto delle regole condominiali, contestazioni, etc.);
- p) corrispondere ai locatori i canoni di locazione e le eventuali spese condominiali nei periodi in cui gli alloggi non sono sublocati;
- q) inviare semestralmente all'Ufficio Casa del Comune il resoconto della gestione contabile dell'Agenzia Casa, con indicazione della posizione contabile dei sublocatari e dei locatori come risultante alla chiusura del trimestre di riferimento e con analitica rendicontazione dell'impiego del contributo di gestione;
- ✗ s) assicurare ai proprietari:
- il puntuale pagamento del canone di locazione secondo le scadenze pattuite;
 - il rilascio dell'immobile in caso di necessità del locatore alla prima scadenza contrattuale, previa disdetta antecedente almeno sei mesi la prima scadenza;
 - la riconsegna dell'alloggio in normali condizioni di conservazione entro 60 giorni successivi dalla scadenza contrattuale;
- ✗ t) costituire un fondo di garanzia a tutela dei proprietari degli immobili locati in Agenzia Casa per sopperire all'eventuale inadempimento del subconduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato e di messa in pristino e per la copertura della morosità incolpevole come definita nella deliberazione del C.R. T. n°30 del 10 febbraio 2010;

- u) intimare, nel caso di morosità del subconduttore superiore a 2 mesi, proposta di esecuzione dello sfratto con azione di recupero, entrambe a cura dell'A.P.E.S.;
- v) registrare i contratti a propria cura e convocare il proprietario e il sub conduttore per il pagamento delle imposte di bollo e di registro.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune di Pisa, con il presente contratto, si obbliga a:

- a) trasferire all'A.P.E.S. un contributo di gestione annuale destinato, in modo vincolato, alla gestione dell'Agenzia Casa secondo quanto meglio specificato all'articolo che segue;
- b) corrispondere all'A.P.E.S. il prezzo annuo di cui al successivo art. 5;
- c) effettuare il passaggio delle attuali pratiche di Agenzia Casa ad A.P.E.S. entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto previo verbale in contraddittorio circa le singole situazioni (*cessione del contratto*);
- d) individuare, tramite la competente Commissione E.R.P. comunale, i soggetti che si trovano in condizioni di emergenza abitativa aventi titolo all'intervento di emergenza in Agenzia Casa.

Art. 4 – CONTRIBUTO DI GESTIONE ANNUALE

Il Comune trasferisce annualmente ad A.P.E.S. un contributo di gestione, destinato a sostenere finanziariamente l'Agenzia Casa, il cui importo è quantificato preventivamente, di anno in anno, dall'Amministrazione Comunale. Detto contributo annuale, che è escluso dal campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. a), del D.P.R. 633/1972, viene erogato in unica soluzione entro il 31 marzo di ciascun anno.

Il suddetto contributo di gestione annuale può essere impiegato da A.P.E.S. esclusivamente per:

- a) coprire il differenziale annuo, in termini di competenza, fra la spesa risultante dai contratti per le locazioni passive e l'entrata risultante dai contratti per le sublocazioni attive, effettuate nell'ambito dell'Agenzia Casa;
- b) coprire la quota parte a carico di A.P.E.S. delle imposte di bollo e di registro relative ai contratti di locazione e di sublocazione, effettivamente sostenute nell'anno;
- c) coprire le spese di manutenzione ordinaria e le spese condominiali degli alloggi presi in locazione limitatamente ai periodi nei quali gli stessi non sono sublocati;
- d) coprire le spese sostenute da A.P.E.S. nel periodo di riferimento per tutti gli oneri connessi al reperimento degli immobili presi in locazione;
- e) costituire il Fondo di garanzia di cui al precedente art. 2, di importo non superiore al 20% del contributo di gestione

annuale, fermo restando l'obbligo di rivalsa dell'A.P.E.S. nei confronti del subconduttore.

Entro il 30 gennaio di ciascun anno A.P.E.S. trasmette all'Ufficio Casa del Comune un rendiconto analitico dell'impiego del contributo di gestione per l'annualità chiusa all'ultimo 31 dicembre.

L'eventuale ammontare del contributo di gestione annuale non impiegato alla chiusura dell'esercizio a cui si riferisce è destinato alle stesse finalità nell'esercizio successivo, ivi incluso il Fondo di garanzia per l'importo non impiegato.

Alla chiusura dell'ultimo anno di durata contrattuale l'eventuale ammontare dei contributi di gestione annuali non impiegati, ivi incluso il Fondo di garanzia, è rimborsato al Comune contestualmente alla presentazione del rendiconto di detta ultima annualità.

Art. 5 – PREZZO DEL SERVIZIO

Per lo svolgimento del complesso delle attività previste dal presente contratto il Comune corrisponde all'A.P.E.S. un corrispettivo pari a 30 euro mensili per ogni appartamento gestito. Il pagamento del corrispettivo avviene in via posticipata ed in unica soluzione entro 60 giorni dalla presentazione della relativa fattura ed in subordine all'esito favorevole delle verifiche sulla corretta esecuzione del servizio e dei riscontri di legge da parte dell'Ufficio Casa del Comune.

Art. 6 - DURATA

La presente convenzione ha durata triennale a partire dalla data di stipula.

Art. 7 - MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

A.P.E.S. si obbliga a rispettare la disciplina comunale in materia di Agenzia Casa e le norme di legge in materia.

Art. 8 – CONTROLLO

Il Comune, mediante l'Ufficio Casa, effettua controlli e verifiche sul regolare svolgimento dei servizi di cui al presente contratto. Allo scopo ha diritto di ottenere da A.P.E.S. dati ed informazioni sulla gestione dell'Agenzia Casa nonché di accedere ai relativi atti e documenti e di effettuare verifiche ed ispezioni anche mediante sopralluogo.

Art. 7 – RECESSO ANTICIPATO

Il Comune di Pisa si riserva il diritto di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone comunicazione alla controparte mediante raccomandata a.r. almeno 30 giorni prima della data in cui il recesso deve avere effetto. In questo caso il Comune subentra nelle obbligazioni che APES ha verso i locatori ed i sub-conduttori.

Art. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto potrà essere risolto per inadempimento. In tal caso la parte che chiede la risoluzione dovrà preventivamente intimare l'altra parte ad adempiere. Qualora nel termine di trenta giorni la parte intimata non provveda ad adempiere, il contratto è risolto di diritto.

Art. 9 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente contratto e sue conseguenti sono a completo carico dell'A.P.E.S..

Art. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.30 giugno 2003 n.196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", il responsabile del trattamento dei dati personali gestiti o utilizzati da A.P.E.S. in relazione al servizio di cui al presente contratto è, dipendente di A.P.E.S..

ART. 11 - RINVIO

Per quanto non specificato nel presente atto si rinvia alla disciplina comunale sull'Agenzia Casa nonché alla normativa in materia.



COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

della Giunta
Comunale
 del Consiglio
Comunale

affidamento ad A.P.E.S. Scpa della gestione dell'AGENZIA CASA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;
- non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa.

Pisa,

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
Servizi Educativi – Politiche Sociali – Politiche della Casa
Avv. Laura Nassi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n°

Prenotazione di impegno n°

Pisa,

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti

Nota di avvenuta trasmissione

Ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa,

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti