



Roberto Baldassarri
Notaio

Repertorio n. 62.523

Raccolta n. 41.718

L.O.D.E. per l'edilizia residenziale pubblica L.R.T. 77/98
DELLA PROVINCIA DI GROSSETO
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.P.A.
CONTRATTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE
DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' COMUNALE
REPUBBLICA ITALIANA

REGISTRATO
a GROSSETO
in data 3 maggio 2023
al n. 3.208 serie 1T

L'anno duemilaventitre (2023) e questo giorno venti (20) del mese di aprile, in Grosseto, nel mio studio, Piazza Lamarmora n. 10.

Avanti a me Dottor **Roberto Baldassarri** Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, sono personalmente presenti:

- MINOZZI SARA nata a Grosseto il giorno 11 novembre 1973 domiciliata per la carica in Grosseto, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di Presidente della Conferenza L.O.D.E. dei Comuni di: ARCIDOSSO (codice fiscale 00103760534), CAMPAGNATICO (codice fiscale 00216410530), CAPALBIO (codice fiscale 00218960532), CASTELDELIANO (codice fiscale 00117250530), CASTELL'AZZARA (codice fiscale 00124100538), CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (codice fiscale 00117100537), CINIGIANO (codice fiscale 00117340539), CIVITELLA PAGANICO (codice fiscale 00214200537), FOLLONICA (codice fiscale 00080490535), GAVORRANO (codice fiscale 0010075038), GROSSETO (codice fiscale 000825205379), ISOLA DEL GIGLIO (codice fiscale 82002270534), MAGLIANO IN TOSCANA (codice fiscale 00117640532), MANCIANO (codice fiscale 00112580535), MASSA MARITTIMA (codice fiscale 00090200536), MONTE ARGENTARIO (codice fiscale 00124360538), MONTEROTONDO MARITTIMO (codice fiscale 81000870535), MONTIERI (codice fiscale 81000670539), ORBETELLO (codice fiscale 82001470531), PITIGLIANO (codice fiscale 00128620531), ROCCALBEGNA (codice fiscale 00117330530), ROCCASTRADA (codice fiscale 00117110536), SANTA FIORA (codice fiscale 80004210532), SCANSANO (codice fiscale 00112590534), SCARLINO (codice fiscale 80001830530), SEGGIANO (codice fiscale 80001670530), SEMPRONIANO (codice fiscale 00127840536) e SORANO (codice fiscale 00099190530), a quanto appresso autorizzata in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 dicembre 2022;

- PELLEGRINI MARIO nato a Isola del Giglio il 22 febbraio 1963, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società "EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.P.A." con sede a Grosseto, Via Arno 2, capitale sociale euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese della Maremma e del Tirreno 01311090532, a quanto appresso autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1/188 del 16 febbraio 2023.

Detti comparenti, della cui identità, qualifica e poteri io notaio sono certo,

PREMETTONO:

- che la Legge Regionale Toscana n. 77 del 3/11/98 (d'ora innanzi Legge Regionale) ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica

(E.R.P.), prevedendo la suddivisione del territorio regionale in ambiti ottimali di intervento E.R.P.;

- che la Legge Regionale ha attribuito gli immobili già di proprietà dell'Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale Pubblica di Grosseto (d'ora innanzi Ater Grosseto) ed ubicati nell'ambito territoriale della Provincia di Grosseto ai Comuni rientranti in tale Ambito ottimale;

- che i Comuni associati sono tutti quelli rientranti nell'Ambito ottimale;

- che i Comuni associati, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale, sono titolari di un insieme di funzioni inerenti l'Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito ottimale;

- che, in attuazione dell'art. 6 della Legge Regionale, i Comuni associati hanno stipulato in data 10 gennaio 2003 una Convenzione per la Costituzione di L.O.D.E. Grossetano (d'ora innanzi Convenzione Lode e Lode in quanto organismo) quale convenzione per l'esercizio in forma associata delle funzioni individuate dall'art. 4 della Legge Regionale;

- che, sempre in attuazione dell'art. 6 della Legge Regionale, i Comuni associati, mediante la Convenzione Lode, hanno individuato come modalità di esercizio in forma associata delle funzioni di cui al comma 1 dell'art. 5 della Legge Regionale una società per azioni partecipata dagli stessi Comuni associati e denominata Edilizia Provinciale Grossetana Spa;

- che, con atto ai miei rogiti in data 18 dicembre 2003 repertorio n. 13.618, registrato a Grosseto il 7 gennaio 2004 al n. 36, i Comuni associati hanno costituito la società "Edilizia Provinciale Grossetana Spa", quale soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale;

- che, fino alla data del 31 dicembre 2003, le funzioni indicate dall'art. 5, comma 1, della Legge Regionale sono state svolte: dall'ATER Grosseto quanto agli immobili di E.R.P. di proprietà della medesima, nonché agli immobili di proprietà dei Comuni appartenenti all'ambito ottimale la cui gestione era stata affidata alla stessa azienda in base ad apposite convenzioni; in economia da altri Comuni appartenenti all'Ambito ottimale;

- che, in attuazione dell'art. 7 della Legge Regionale, con delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 109 del 26/6/2002 e delibera Giunta Regionale n. 1294 del 9/12/2003, è stato disposto lo scioglimento dell'ATER Grosseto corrispondente al Lode Grosseto, a far data dal 1 gennaio 2004;

- che, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale, sono stati conferiti in Edilizia Provinciale Grossetana Spa, a far data dal 1 gennaio 2004, i beni mobili, crediti, debiti, liquidità, diritti ed obblighi, ivi compresi i vincoli di destinazione e di impiego delle disponibilità finanziarie già di ATER Grosseto;

- che, ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della Legge Regionale, sono state disciplinate le modalità di assegnazione a Edilizia Provinciale Grossetana Spa del personale di ATER Grosseto;

- che la Edilizia Provinciale Grossetana Spa ha per oggetto lo svolgimento, secondo le direttive impartite dalla Conferenza Lode e nel rispetto dei contratti di servizio, anche delle funzioni indicate nel primo comma dell'art. 5 della stessa Legge Regionale;

- che, ai fini della individuazione delle differenti tipologie di intervento edilizio, nel presente contratto si farà riferimento a quanto disposto dalla

Legge 5/8/78, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento al D.P.R. 6/6/01, n. 380;

- che, nel presente contratto, per Regolamento d'utenza si intende il regolamento approvato ed emanato in attuazione dell'art. 15 della Legge Regionale Toscana 02/01/2019, n. 2 (d'ora innanzi definita Legge Regionale ERP) e successive modifiche ed integrazioni, e comunque il regolamento richiamato nei contratti di locazione. Fino alla data di approvazione del nuovo regolamento resta comunque in vigore quello approvato con Deliberazione G.R.T. N. 268/98;

- che, in data 14 dicembre 2022, il Lode ha approvato in forma associata la sottoscrizione da parte del Presidente Minozzi dello schema di contratto di servizio da stipularsi con la Edilizia Provinciale Grossetana Spa;

- che i Comuni dispongono di un consistente patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per il quale intendono perseguire l'obiettivo di una efficiente gestione in forma associata ai sensi della legge 77/98, che ne garantisca la remuneratività e le finalità sociali, nel rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali;

- che è altresì obiettivo dei Comuni il pieno espletamento delle funzioni pubbliche affidate dalla legge in materia di individuazione dei beneficiari degli alloggi pubblici e di controllo sull'uso del patrimonio edilizio, sia comunale, sia comunque destinato alle finalità proprie dell'Edilizia Residenziale Pubblica, nonché più in generale affrontare in modo più efficace l'attuale emergenza abitativa e che pertanto al perseguimento di tali finalità i Comuni intendono dedicare a pieno la propria potenzialità operativa.

TUTTO CIÒ PREMESSO

per il presente atto, previa approvazione e ratifica ad ogni effetto della suesposta narrativa, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano:

TITOLO I

Art. 1) Oggetto del contratto

Con le finalità di cui in premessa e nei termini e modalità di cui agli articoli seguenti, tutti i Comuni della Provincia di Grosseto, come sopra rappresentati, concedono alla Società "EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.P.A.", che accetta, la gestione dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica di loro proprietà ai sensi dell'art. 3, primo comma, della L.R.T. 3 novembre 1998, n. 77.

Sono oggetto di affidamento in gestione gli alloggi di edilizia residenziale già in proprietà dei Comuni e quelli passati in proprietà dei Comuni in forza della legge 77/98, costruiti con o senza il concorso o contributo pubblico, ma comunque utilizzati per le finalità proprie dell'Edilizia Residenziale Pubblica e come tali assoggettati alla L.R.T. n. 2 del 02/01/2019 e successive modificazioni.

L'affidamento è altresì esteso al patrimonio edilizio pervenuto ai Comuni successivamente alla stipula del presente atto, avente le caratteristiche di cui al precedente comma.

Sono parimenti affidate in via prioritaria al soggetto gestore la realizzazione e gestione dei nuovi interventi e realizzazioni secondo le modalità previste negli articoli successivi.

Per la disciplina di compiti e funzioni non obbligatorie ma delegate alla "EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA S.P.A.", con appositi atti

deliberativi da parte dei Comuni, si fa rinvio alla tabella costi per funzioni non obbligatorie delegate, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 2) Durata e rinnovo del contratto

Il presente contratto ha efficacia dal giorno 1 gennaio 2023 sino al 31 dicembre 2028.

Il contratto è rinnovabile soltanto per iscritto e per espressa pattuizione delle parti. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente contratto 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 del contratto, 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, la Edilizia Provinciale Grossetana Spa sarà comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente contratto alle medesime condizioni concordate e nel rispetto dei medesimi standards. Le parti concordano che, qualora la Regione Toscana approvi lo schema di contratto di servizio, da adottarsi da parte di tutti gli enti gestori ERP, il presente contratto dovrà essere adeguato alle nuove disposizioni.

Art. 3) Divieto di cessione del contratto

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa non potrà, sotto qualsiasi titolo, cedere in tutto o in parte il presente contratto, né 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 contratto.

Art. 4) Oneri fiscali

Le eventuali spese per tributi e contributi ordinari che dovessero gravare sugli immobili in forza di specifiche, presenti e future disposizioni di legge, saranno a carico del Comune proprietario degli immobili stessi.

Restano a carico della Società le sole tasse, imposte ed in generale i soli tributi connessi e conseguenti ai risultati della gestione aziendale dei servizi e dei beni oggetto del presente contratto.

Art. 5) Informazione e rapporti tra le Parti

Il contratto di servizio, oltre a regolare i rapporti gestionali, deve assumere la veste di strumento di programmazione, attraverso un continuo e articolato flusso informativo finalizzato ad un monitoraggio per un continuo miglioramento del servizio.

La Conferenza del Lode, entro il 30 aprile di ciascun anno, effettuerà la verifica sull'andamento della gestione dell'anno precedente evidenziando criticità ed indirizzi da assumere in fase di programmazione delle attività con particolare riferimento agli interventi ed alla gestione amministrativa.

Alla S.P.A. è affidata la gestione dei rapporti con le altre istituzioni, nonché con le OO.SS. dell'utenza, limitatamente a quelle rappresentative a livello regionale, per tutte le problematiche tecnico-amministrative inerenti il patrimonio gestito, con impegno a comunicare al LODE ogni problema e ogni proposta che comportino situazioni di rilevante contenuto sociale e/o economico.

Art. 6) Flussi finanziari

L'E.P.G. Spa si impegna a gestire i flussi finanziari connessi alla gestione del patrimonio gestito in conformità alle delibere di LODE.

E.P.G. Spa riconosce ad ogni Comune, per ciascun anno, un importo corrispondente al 7% (sette per cento) dei canoni incassati per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dello stesso Comune. Tale somma, definita "quota destinata ai Comuni per finalità di ERP", sarà versata entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di riferimento, al netto delle decurtazioni previste dal successivo art. 13.

Art. 7) Informativa al Lode ed ai Comuni associati

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa, oltre alla trasmissione annuale del bilancio, si impegna:

1. a fornire annualmente al LODE, entro il mese di gennaio, un rapporto riferito all'anno precedente contenente le informazioni concordate con la stessa, nonché le proposte di sviluppo dell'attività di E.R.P. al fine di consentire la definizione dei programmi strategici;
2. a fornire ai Comuni associati, singolarmente intesi, entro il mese di aprile, 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 aprile un prospetto contenente le entrate e le uscite direttamente imputabili agli stessi, connesse alla gestione del patrimonio gestito intervenute nell'anno precedente. La Spa si impegna inoltre a mantenere presso di sé ed a rendere disponibile per la consultazione da parte dei Comuni associati e/o singolarmente intesi, la documentazione sulla base della quale sono stati redatti i prospetti previsti nel presente comma;
4. a collaborare sin d'ora con i Comuni associati per l'integrazione dei loro 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;
5. a fornire tutti i dati e i chiarimenti richiesti dalla Conferenza Lode.

Art. 8) Controversie

Nella consapevolezza della complessità dei problemi attuativi nascenti dal presente contratto, le Parti sono impegnate alla reciproca massima collaborazione promuovendo anche riunioni di lavoro tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.

In caso di eventuali controversie circa l'applicazione del presente contratto, si procederà ad un esame della problematica mediante apposita conferenza LODE/S.P.A.

Ove permangano divergenze, l'eventuale giudizio sarà instaurato dinanzi all'Autorità Giudiziaria competente in base alle norme vigenti.

TITOLO II

Art. 9) Competenze del Comune

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sull'Edilizia Residenziale Pubblica, sono riservate alla competenza del Comune, in ordine al patrimonio di E.R.P., tutte le funzioni fondamentali di carattere politico-amministrativo ed in particolare:

- a) la individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e le relative assegnazioni ordinarie, speciali, provvisorie, nonché i provvedimenti di emergenza;
- b) le azioni di controllo, sia su segnalazione che in modo generale e programmato, per la verifica del mantenimento della sussistenza dei requisiti e condizioni di assegnazione e l'emanazione ed esecuzione dei

provvedimenti di autotutela (annullamenti e decadenze);

c) le azioni a tutela della legittimità dell'uso del patrimonio, la repressione dell'abusivismo con emanazione dei provvedimenti di rilascio per gli alloggi occupati senza titolo, la cui esecuzione comunque è demandata alla S.P.A.

d) la formazione e gestione dei piani di mobilità dell'utenza e l'emanazione dei relativi provvedimenti, anche coattivi.

Art. 10) Funzioni affidate alla S.p.a.

Art. 10.1) Attività di gestione

Sono affidati alla SPA tutti i compiti tecnico-amministrativi per la gestione del patrimonio e del rapporto giuridico-economico con l'utenza, ed in particolare:

1. la costituzione e/o l'aggiornamento degli archivi dell'utenza e del patrimonio e la segnalazione ai Comuni delle situazioni che possono dare origine a procedimenti sanzionatori;
2. la stipula di contratti di locazione e relative registrazioni periodiche. La S.P.A. si assume il compito di procedere alla graduale registrazione dei contratti non solo delle assegnazioni che avranno luogo dal momento della stipula del contratto, ma anche per tutti i rapporti locativi già in essere e per i quali i Comuni non abbiano ancora provveduto;
3. la consegna degli alloggi agli assegnatari e la ripresa in consegna degli alloggi rilasciati, con avviso al Comune dopo il ripristino manutentivo;
4. la gestione della dinamica dei nuclei familiari assegnatari, le volturazioni e le eventuali regolarizzazioni nei casi e limiti previsti dalla legge in collaborazione dove necessario con i competenti uffici comunali;
5. il calcolo e l'aggiornamento dei canoni di locazione il cui valore è fissato dalla legge R.T. n. 02/2019 e la loro riscossione mediante bollettini mensili;
6. recupero delle somme dovute per i servizi a rimborso;
7. la costituzione dei condomini o delle autogestioni dove esistono le condizioni;
8. la contestazione dei ritardati pagamenti con applicazione delle eventuali penalità, l'esercizio delle azioni stragiudiziali e giudiziali per il recupero del credito e/o lo sfratto nei modi e limiti delle vigenti disposizioni speciali, senza bisogno di preventiva autorizzazione o mandato da parte dei Comuni;
9. l'esercizio delle azioni, anche giudiziali, per la repressione degli inadempimenti contrattuali, fino alla proposta ai Comuni di risoluzione dei contratti di locazione per inadempimento e delle altre azioni nascenti da rapporti condominiali; la sollecitazione delle azioni possessorie e di tutte quelle comunque attinenti il rapporto di gestione, senza bisogno di preventiva autorizzazione o mandato da parte del Comune; si fa eccezione per quelle azioni il cui esercizio è per legge di esclusiva competenza del proprietario;
10. la promozione e l'eventuale attivazione delle autogestioni degli alloggi comunali secondo le disposizioni di legge e di regolamento, con accredito a favore delle autogestioni stesse delle quote per piccola manutenzione previste dalla legge regionale;
11. il controllo sull'attività degli organi condominiali in fabbricati a proprietà mista con eventuale espressione di voto, senza necessità di

speciale mandato dei Comuni, in particolare nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria (non voluttuari o gravosi) che obbligano il proprietario in minoranza al pagamento della propria quota millesimale. Il costo degli interventi sarà garantito con le modalità di cui al successivo punto 25. dell'art. 10.3 sotto la voce manutenzioni straordinarie;

12. le autorizzazioni all'esecuzione di lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese;

13. l'effettuazione di pratiche catastali e relativi aggiornamenti. La S.P.A. si assume il compito di procedere progressivamente all'accatastamento degli immobili comunali non censiti e agli aggiornamenti delle posizioni catastali correnti che non corrispondono allo stato degli immobili. Tale compito sarà espletato in base a priorità stabilite dalla S.P.A. con particolare riguardo ai programmi di vendita approvati ai sensi della normativa vigente;

14. il controllo sullo stato manutentivo degli immobili, il pronto intervento e le manutenzioni ex art. 3, lett. a) del D.P.R. 380/2001, con esclusione di tutte quelle riparazioni che sono a carico degli assegnatari e delle autogestioni ai sensi del regolamento di assegnazione, e salva la facoltà di intervenire a tutela della proprietà in gestione;

15. la predisposizione di programmi di manutenzione straordinaria o recupero ex art. 3, lett. b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e l'attività di stazione appaltante degli interventi finanziati;

16. l'espletamento degli adempimenti contabili fiscali richiesti dalle vigenti disposizioni;

17. Lo sgombero degli alloggi a seguito del provvedimento di esecuzione sulle decadenze, annullamenti e occupazioni senza titolo, con conseguente custodia e deposito delle cose oggetto di sgombero in apposito e idoneo luogo reso a disposizione dalla Amministrazione Comunale interessata;

18. Per la vendita degli alloggi di ERP inseriti nei piani di vendita approvati di cui alla normativa vigente la S.p.a. curerà tutte le fasi di verifica patrimoniale e di legittimità sull'assegnatario fino alla stipula del contratto che avverrà nella sede della S.P.A. da parte dell'acquirente e del rappresentante legale del Comune o suo delegato con l'assistenza del personale della S.p.a. Gli importi delle vendite degli alloggi, saranno riscossi dalla S.p.a. e versati cumulativamente entro il 30 giugno dell'anno successivo nella contabilità speciale attualmente accesa presso la Tesoreria Provinciale dello Stato. Il compenso riconosciuto per tale attività è stabilito nell' 1,5 % degli importi incassati da prelevare dalle somme da versare nella contabilità speciale.

Art. 10.2) Interventi edilizi

19. Tutti i Comuni ricompresi all'interno del Lode in forma associata affidano alla S.p.a. tutte le procedure inerenti la realizzazione degli interventi di nuova costruzione, recupero, ristrutturazione o qualsiasi altra forma di appalto pubblico, nel rispetto della vigente normativa che disciplina le modalità di selezione di un contraente per la realizzazione di lavori pubblici, che permettano, infine, di realizzare alloggi da destinare alla locazione semplice di cui alla normativa sull'ERP;

20. La S.p.a. si impegna a redigere tutti gli elaborati progettuali e tecnici necessari per l'appalto delle opere ed a realizzare tutte le attività conseguenti connesse alla realizzazione delle opere con personale tecnico interno o con ricorso a professionisti esterni nelle forme previste dalla legge;

21. La S.p.a. svolgerà per tutti i Comuni il compito di stazione appaltante ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016. Gli interventi edilizi costituiscono immobilizzazioni in concessione eseguite per conto dei Comuni.

22. La copertura economica degli interventi sopra descritti sarà assicurata dai finanziamenti previsti dalla normativa in particolare da parte dello Stato e/o della Regione, e/o dai proventi previsti dalla alienazione degli alloggi ed in quota parte dall'eventuale residuo gettito canoni di cui al 1° comma lett. c) dell'art. 29 della L.R.T. n. 2 del 02/01/2019. I rientri delle leggi di vendita degli alloggi saranno utilizzati per finanziare gli interventi edilizi solidalmente tra tutti i Comuni della Provincia, a seguito di provvedimento di localizzazione assunto dal Lode ed approvato dalla Regione, indipendentemente da quali alloggi venduti deriveranno i proventi;

23. I finanziamenti, localizzati dal Lode, saranno posti a disposizione di cassa della S.p.a. che li impiegherà per la copertura di tutte le somme previste dai quadri tecnici/economici previsti dalla normativa di settore e nella misura non superiore ai massimali di E.R.P. stabiliti dalla Regione Toscana;

24. Alla S.p.a. sarà riconosciuto un compenso per spese generali e tecniche nella misura di una percentuale a seconda del tipo di intervento prevista dalla Regione Toscana sul finanziamento a copertura delle attività amministrativa e tecnica svolte. L'erogazione di tali somme è regolata dalla normativa vigente in tema di E.R.P.

Art. 10.3) Manutenzione Straordinaria

25. Gli interventi di cui al precedente punto 15) dell'art. 10.1) del presente contratto, sono effettuati dalla S.p.a., previa approvazione dei programmi degli interventi da parte del Comune interessato, utilizzando all'uopo i finanziamenti destinati a tale scopo dallo Stato e dalla Regione Toscana ai Comuni interessati, e/o quota parte dei proventi previsti dalla dismissione degli alloggi e l'eventuale residuo gettito canoni di cui al 1° comma lett. c) dell'art. 29 della L.R.T. n. 2 del 02/01/2019, approvato dal Lode e autorizzato dalla Regione Toscana;

26. I programmi di manutenzione straordinaria saranno redatti assicurando la priorità nei confronti di: messa in sicurezza, giusta segnalazione degli Organi preposti, di parti di edificio e/o impianti, adeguamento degli impianti alla normativa esistente o a normative che dovessero essere emanate nel futuro, abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla normativa, rifacimento facciate e tetti in condizioni di degrado. I programmi di intervento, dopo essere stati approvati dal Comune interessato, saranno finanziati mediante localizzazione in sede Lode e quindi approvazione regionale.

Art. 10.4) Rapporti di lavoro

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa si impegna ad applicare e rispettare nei confronti dei propri lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore ed agli accordi sindacali vigenti, le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori. Inoltre, si impegna a rispettare il contenuto dei protocolli d'intesa stipulati tra la Regione Toscana, l'Anci Regionale e le organizzazioni sindacali nonché l'eventuale accordo sindacale decentrato di livello territoriale.

Art. 10.5) Esenzione dal pagamento di Diritti Segreteria e del Canone per

l'occupazione del Suolo Pubblico

Nell'espletamento delle funzioni disciplinate al presente articolo 10), operando l'E.P.G. SPA in immobili di proprietà dei Comuni territorialmente competenti, è esentata dal pagamento di diritti di segreteria richiesti per il compimento di pratiche amministrative e tecniche, nonché dal pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico per interventi edilizi finalizzati alle attività di gestione del patrimonio ERP. Qualora l'intervento edilizio interessi fabbricati misti, con presenza sia di alloggi comunali di ERP che di proprietà privata, il canone per l'occupazione del suolo pubblico dovrà escludere la quota parte riferita agli alloggi comunali di ERP, e sarà determinata applicando le carature millesimali che la Società avrà cura di fornire ai competenti uffici comunali.

Art. 11) Carta dei Servizi

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa, nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente contratto e nell'intero ambito ottimale, è obbligata al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza, efficacia ed in generale al rispetto della disciplina contenuta nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 e nell'art. 11 del Decreto legislativo 30/7/1999, n. 286 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Edilizia Provinciale Grossetana si impegna ad integrare e modificare la Carta dei Servizi approvata secondo le indicazioni del LODE e le normative vigenti.

Art. 12) Regime giuridico

Agli alloggi dei Comuni rientranti nelle caratteristiche di cui al presente contratto la SPA applicherà le vigenti normative statali e regionali e quelle che nel corso del tempo saranno emanate; la SPA applicherà altresì i propri regolamenti, emanati in attuazione delle predette normative e resi esecutivi dalla Regione Toscana, nonché le procedure amministrative, tecniche e contabili vigenti sul patrimonio di E.R.P.

In ordine a tali procedure la SPA fornirà al Comune ed alla Conferenza Lode ogni utile e tempestiva informazione.

Art. 13) Spese generali e di amministrazione

I proventi dei canoni di locazione sono attribuiti alla Edilizia Provinciale Grossetana Spa, mediante fatturazione diretta da parte della stessa Società agli assegnatari, per far fronte:

- alla gestione del patrimonio di cui all'art. 1 del presente atto;
- al pronto intervento ed alle manutenzioni di cui al punto 14) del precedente articolo 10.1;
- a riconoscere al fondo sociale la quota prevista dall'art. 31 della L.R.T n. 2/2019 e successive modificazioni;
- al recupero di una quota di risorse, versata negli appositi conti di contabilità speciale, che rimane nella disponibilità del soggetto gestore, il cui utilizzo è destinato, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione;
- alla quota destinata ai Comuni per finalità di Erp;
- alle altre destinazioni previste dalle norme statali e regionali sull'edilizia residenziale pubblica.

L'importo della "Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", di cui all'art. 6, verrà versato al netto dei seguenti importi:

1. dell'importo pari al canone medio annuo moltiplicato per tutti i mesi di sfittanza, dovuta a qualsiasi motivo, di alloggio nuovo o resosi disponibile, oltre 6 mesi dalla data della comunicazione della S.p.a. al Comune, a titolo di rimborso forfettario per il pagamento delle quote condominiali e quelle inerenti l'alloggio sfitto, facenti capo a questa EPG;

2. dell'importo dell'indennità di occupazione e delle voci accessorie, compreso eventuali oneri condominiali, inesigibili nei confronti di soggetti occupanti abusivi o occupanti senza titolo, laddove tale qualifica sia stata accertata definitivamente dagli organi competenti o in caso di immotivato inadempimento da parte dell'Amministrazione Comunale;

3. dell'importo del canone e delle voci accessorie, compreso eventuali oneri condominiali, inesigibili nei confronti di nuclei familiari in situazione di disagio sociale ed economico già seguiti dai servizi sociali del Comune.

I Comuni potranno destinare parte della quota di cui all' art. 6, su proposta della SPA, per alcuni interventi urgenti di manutenzione su alloggi di risulta, in modo da ridurre il più possibile i tempi per le riassegnazioni delle abitazioni.

Art. 14) Controllo sulle funzioni svolte

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa prende atto, nei confronti dei Comuni associati, che il Lode vigilerà secondo le modalità specificate nella Convenzione e nel suo Regolamento di attuazione sullo svolgimento delle funzioni affidate e sul rispetto delle condizioni di cui al presente contratto. A tal fine, il Lode potrà:

- formulare nei confronti della Società richieste di chiarimenti, fissando i conseguenti tempi di risposta, su tutte le questioni, tecniche ed organizzative, attinenti al servizio;
- segnalare eventuali disservizi o inadempimenti con conseguente assegnazione di un termine entro il quale assumere i necessari provvedimenti;
- effettuare in qualsiasi momento accessi ed ispezioni nei locali della Spa e ovunque saranno svolte le funzioni oggetto del presente contratto.

I Comuni associati si impegnano (anche a nome del 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 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa ovvero ai sistemi di produzione di servizi, acquisiti in relazione alle attività di controllo previste dal presente contratto.

Art. 15) Tutela contrattuale dei singoli Comuni

Ciascun Comune potrà verificare - con riferimento alle funzioni di propria titolarità - i livelli di efficienza nell'erogazione del servizio da parte della Edilizia Provinciale Grossetana Spa.

Art. 16) Qualità del servizio

La qualità del servizio oggetto del presente contratto, seppur in relazione alle risorse disponibili, sarà verificata, in contraddittorio con il soggetto gestore, con le modalità previste dal presente contratto.

Il gestore si obbliga alla individuazione di un responsabile interno in materia di qualità, quale referente tecnico degli organi di controllo per tutte le informazioni, chiarimenti, documenti e quant'altro necessario si ritenga opportuno richiedere ai fini del controllo medesimo.

Art. 17) Mandato a fatturare

I Comuni associati danno formale mandato alla Edilizia Provinciale Grossetana Spa ad emettere le fatture e ricevute relative a tutte le prestazioni effettuate ed i rimborsi di spese ad essi dovuti, comunque connessi alla gestione del patrimonio gestito.

Art. 18) Responsabilità della Edilizia Provinciale Grossetana Spa

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa è l'unica responsabile dell'esercizio delle funzioni affidatele con il presente contratto e di quanto ad esso attinente e connesso sotto il profilo giuridico, tecnico, economico e finanziario.

La Spa 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 contratto, assumendosi ogni relativa responsabilità.

Art. 19) Assicurazione

La Edilizia Provinciale Grossetana Spa si obbliga ad approntare e mantenere per tutta la durata del contratto adeguate coperture assicurative in relazione alla responsabilità di cui all'articolo precedente.

In particolare, la società 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 contratto:

- a. danni cagionati a persone e cose per fatto e colpa della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, in conseguenza o in connessione con l'esecuzione del presente contratto;
- b. danni agli immobili anche se derivanti da furto di fissi ed infissi di proprietà ed uso comune o guasti arrecati agli stessi dai ladri; incendio, azione del fulmine, scoppio ed esplosione, caduta di aerei o di cose trasportate da aerei, urto di veicoli stradali; danni prodotti da acqua condotta, da spargimento di acqua o rigurgiti di fogne; danni causati anche da eventi atmosferici quali uragani, bufere, tempeste, grandine e trombe d'aria; danni subiti per crolli e lesioni imputabili a fenomeni di neve e ghiaccio; danni subiti a seguito di fenomeni elettrici o guasti elettrici; danni causati da colpa o dolo di terzi come eventi socio politici, atti di vandalismo, terrorismo o sabotaggio;
- c. danni che la Spa 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 alla Edilizia Provinciale Grossetana Spa 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 la Società 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.

TITOLO III - CLAUSOLE ATTUATIVE, TRANSITORIE E FINALI

Art. 20) Prosecuzione della gestione

Le parti danno atto che la gestione disciplinata dal presente contratto di servizio si pone in continuità con la gestione effettuata da Edilizia Provinciale Grossetana Spa sulla base del precedente contratto di servizio stipulato in data 18/12/2013.

Art. 21) Spese dell'atto

Tutte le spese contrattuali inerenti la stipula e registrazione del presente atto e consequenziali sono a carico della Spa.

Art. 22) Regolazione dei rapporti alla scadenza del contratto

Alla scadenza del presente contratto, tutti i beni eventualmente concessi in uso dai Comuni alla Società, e ricompresi quelli consegnati o comunque concessi successivamente alla stipula del presente e nel periodo di vigenza del rapporto, saranno da questa restituiti ai Comuni in buono stato di conservazione, compatibilmente all'usura ed al tempo trascorso.

La regolazione dei rapporti economici tra le parti dovrà avvenire entro 6 mesi dalla scadenza del contratto.

Di tutte le operazioni di consegna, devoluzione, retrocessione menzionate nei commi precedenti verrà redatto in contraddittorio tra le parti verbale descrittivo dei beni e del loro stato d'uso.

Alla scadenza del contratto i Comuni, ovvero il soggetto da questi indicato, avranno facoltà di subentrare in tutti o parte dei rapporti eventualmente instaurati dalla Società con terzi per l'esecuzione di prestazioni connesse alla gestione dei servizi e dei beni alla medesima affidati. Dal subentro non potrà derivare alcun onere, diretto o indiretto, a carico della Società, con esonero della stessa da ogni responsabilità connessa o conseguente al subentro.

Per scadenza del contratto, agli effetti previsti dai commi che precedono, si intende la data terminale del rapporto instaurato tra le parti.

Nel caso di revoca o risoluzione del presente contratto, la Società potrà cedere a titolo oneroso ai Comuni tutti o parte dei beni di sua proprietà esclusiva. La cessione dovrà avvenire entro dodici mesi dal provvedimento formale di revoca o risoluzione contro un corrispettivo definito con perizia giurata.

Art. 23) Revoca

L'affidamento alla Società dei servizi e dei beni disposto con il presente atto può in qualsiasi momento essere revocato dalla Conferenza LODE per evidenti, gravi e giustificati, motivi di pubblico interesse, con provvedimento motivato da notificare formalmente alla Società almeno un anno prima della decorrenza della revoca. Sono fatti salvi gli effetti già prodotti dal contratto.

L'affidamento sarà inoltre revocato qualora sopraggiunte norme di legge lo rendano non ulteriormente perseguibile.

Per la regolazione dei rapporti tra le parti si applica l'art. 22 che precede.

Art. 24) Decadenza e risoluzione per inadempimento

Il presente contratto è risolto di diritto nei seguenti casi:

- a) fallimento della Società;
- b) dimissione, cessione o conferimento a terzi anche di ramo d'azienda della Società inerente le attività ed i servizi che la Società si è obbligata alla gestione, senza previa autorizzazione del mandante.

Il contratto potrà essere altresì risolto su iniziativa della Conferenza LODE:

- a) in relazione a gravi e reiterate inadempienze da parte della Società degli obblighi concernenti la corretta gestione dei servizi affidati, tali da pregiudicarne in modo diffuso la funzionalità e la piena fruizione da parte dei cittadini e degli aventi diritto in genere;
- b) per la persistente inosservanza delle disposizioni di legge e regolamentari

che disciplinano la materia o per la mancata ottemperanza agli indirizzi formulati dal Lode.

Ricorrendo alcuna delle fattispecie previste al comma che precede, la Conferenza LODE rivolgerà alla Società diffida scritta con intimazione ad eliminare la causa della inadempienza, o inosservanza, o inottemperanza, nel termine assegnato che in ogni caso non potrà essere inferiore a quindici giorni.

Risolto il contratto, restano salvi gli effetti già prodotti e per la regolazione dei rapporti tra le parti troveranno applicazione le clausole di cui all'articolo 22.

Art. 25) Rinegoziazione del contratto

Ferma restando la libera determinazione di apportare consensualmente modificazioni ed integrazioni al presente contratto nel corso della sua vigenza, in relazione alle esperienze gestionali nel frattempo maturate, le parti convengono sin d'ora sulla necessità ed opportunità di addivenire alla rinegoziazione del rapporto qualora dovessero verificarsi innovazioni di particolare rilievo, quantitativo ed economico, in ordine ai servizi affidati alla Società ed alle modalità della loro gestione, anche se non conseguenti a sopravvenute norme cogenti.

Art. 26) Norma finale

Per quanto non specificatamente previsto nel presente atto si fa esplicito rinvio a quanto disposto dalla L.R.T. 77/98 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme vigenti in materia di concessione in uso di beni e di erogazione di servizi, alle norme speciali in vigore per le materie previste dal presente contratto ed alle norme applicabili in via residuale del Codice Civile.

Si richiede ai sensi dell'art. 118 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro di incremento di valore, ipotecarie, catastali e da ogni altra imposta, spesa tassa o diritto di qualsiasi natura.

I comparenti:

- dichiarano di aver preso visione dell'Informativa redatta ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e di averne ricevuto copia, consentendo al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa;
- mi autorizzano a rilasciare copie del presente atto a favore di chiunque ne faccia richiesta;
- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto io Notaio

ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mia mano in ventisette pagine di sette fogli e da me letto ai comparenti i quali su mia domanda lo approvano alle ore 13.20

F.TO: SARA MINOZZI

F.TO: MARIO PELLEGRINI

F.TO: ROBERTO BALDASSARRI NOTAIO

**TABELLA COSTI PER FUNZIONI NON OBBLIGATORIE
DELEGATE ALLA SPA**

Le richieste di conferimento dei Comuni alla SPA per le funzioni non obbligatorie sono divise in due gruppi:

n. 1) un gruppo composto da pochi Comuni, a bassa tensione abitativa, che ha richiesto lo svolgimento di tutti i compiti (100%);

n. 2) un secondo gruppo composto dalla maggioranza dei Comuni del Lode che ha richiesto lo svolgimento solamente di alcuni compiti individuati nella Legge 77/98 (impegno stimabile nel 40% del totale).

Il costo presunto di una possibile struttura, comprendente spese del personale, spese generali e possibili ricavi, è stata suddivisa in funzione della percentuale dei compiti richiesti ed in funzione delle percentuali azionarie di ogni Comune, come segue:

Partecipazione azionaria prevista dal Comune (*)	0,75 %	1,50 %	3,50 %	7,50 %	11 %	38 %
Costi presunti in € per servizi del gruppo n. 2	350	700	1.600	3.450	5.050	17.500
Costi presunti in € per servizi del gruppo n. 1	850	1.700	4.000	8.600	12.650	43.700

La presente avrà valore per dodici mesi, al termine dei quali sarà effettuata una puntuale verifica, d'intesa con la Conferenza LODE.

(*) ovviamente le quote di partecipazione intermedie fra una classe e un'altra saranno calcolate in proporzione.

