



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **222**

in data **18/12/2018**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciotto** addì **18 - diciotto** - del mese **dicembre** alle ore **16:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E RELATIVI DISCIPLINARI ATTUATIVI PER LA CONCESSIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE COMUNALE CON L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA A TITOLO DI RINNOVO ART. 4 DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON D. C.C. N. 222/2010

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
FORACCHIA Serena	Assessore	NO
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	NO
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **CARBONARA Dr. Roberto Maria**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, ha disciplinato in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, prevedendo in particolare:
 - la definizione del regime giuridico e le modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e il riordino istituzionale e organizzativo del sistema regionale dell'E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica);
 - l'unificazione, in capo ai Comuni, della titolarità del patrimonio di E.R.P. e l'ampliamento del ruolo istituzionale dei Comuni medesimi nel campo delle politiche abitative, mediante l'affidamento agli stessi del relativo potere regolamentare;
 - la trasformazione dei già esistenti I.A.C.P. in enti pubblici economici, denominati A.C.E.R., che consente agli stessi di assumere il ruolo strategico di "enti strumentali delle Autonomie locali", nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di E.R.P.;
 - la possibilità, per gli A.C.E.R., ai sensi dell'art. 41 della L.R. 24/2001, di svolgere compiti e attività inerenti le politiche abitative degli enti locali, fermo restando il perseguimento delle finalità sociali a cui tali soggetti sono preposti;
 - lo svolgimento, da parte degli A.C.E.R., fra i compiti istituzionali, delle seguenti attività: gestione di patrimoni immobiliari (compresi gli alloggi di E.R.P.), manutenzione, interventi di recupero e di qualificazione degli immobili, fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione e attuazione degli interventi edilizi, gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di E.R.P. e di abitazioni in locazione o concessione;
 - la possibilità, per i Comuni, di avvalersi delle attività sopra descritte, attraverso la stipula, con gli A.C.E.R., di apposite convenzioni volte a stabilire i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi;

Rilevato che:

- con atto di Consiglio Comunale n. 9572/184 del 24.07.2006, il Comune di Reggio Emilia aveva affidato in convenzione all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e di altri immobili extra-Erp, specificatamente individuati, secondo le disposizioni dell'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24;
- l'art. 16 della convenzione sopra citata ne prevedeva la scadenza al 30 giugno 2010, con possibilità di rinnovo in accordo tra le parti;

- con atto della Giunta Comunale n. 12936/151 del 30.06.2010, è stata deliberata la proroga del termine di validità della convenzione in essere, nelle more del perfezionamento dell'iter amministrativo per l'approvazione di un nuovo schema convenzionale e al fine di assicurare l'espletamento delle attività dovute in attuazione del disciplinare vigente;
- la proroga tecnica della convenzione in scadenza sopra richiamata è stata prevista al 31 ottobre 2010;
- con atto di Consiglio Comunale, ID n. 222 del 25/10/2010, è stato approvato lo schema di convenzione per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Comunale con l'agenzia Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, a cui ha fatto seguito la relativa sottoscrizione, in atti al Rep. 207/2010, che in particolare all'art. 4, prevede quanto segue:

“Omissis.

Il contratto è rinnovabile, per espressa pattuizione delle PARTI, con l'adozione di apposite deliberazioni dei rispettivi organi di governo. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente contratto e a tutte le sue condizioni....”

Preso atto che:

- la convenzione in essere sopra citata - Rep. n. 207/2010 – all'art. 4 “Durata e rinnovo del contratto”, prevede quanto segue:

“Omissis.

Il presente contratto decorre dal 1° novembre 2010 ed ha efficacia fino al 31 dicembre 2018.

Il contratto è rinnovabile, per espressa pattuizione delle PARTI, con l'adozione di apposite deliberazioni dei rispettivi organi di governo. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente contratto e a tutte le sue condizioni.

In caso di mancanza di rinnovo del contratto nei termini previsti, al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle attività, le PARTI concordano che ACER sarà interinalmente comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente contratto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi

standards fino a nuova o diversa determinazione contrattuale. Resta inteso che tale periodo dovrà essere contenuto entro il termine massimo di 6 (sei) mesi....”

- con deliberazione di Consiglio Comunale – ID n. 57 del 28/05/2018 - dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata la variazione al Bilancio di Previsione 2018 -2020 al D.U.P. e relativi allegati, nel quale è previsto nell’indirizzo strategico 2 “Progetto di comunità: la città solidale, educante e interculturale” l’Obiettivo 6 – Salute e benessere sociale, che tra i vari programmi prevede il seguente:

“Omissis.

Nuova Convenzione Quadro ACER - Comune di Reggio Emilia: i nuovi scenari sociali ed economici, esito della Grande Crisi, richiedono una revisione e rigenerazione delle azioni e degli strumenti di supporto alle politiche abitative. E’ con questo obiettivo che, delineati gli ambiti, le strategie e le azioni dell’Agenda strategica per l’housing sociale, ha preso avvio, attraverso un’attività di audit interno all’Ente, un percorso di analisi dei servizi affidati ad ACER Reggio Emilia, finalizzato alla revisione degli strumenti di concessione, gestione e controllo. L’attività di audit, svolta nel 2016, consentirà l’elaborazione di una revisione della convenzione di gestione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica che, supportata da convenzioni operative finalizzate alla disciplina dei singoli strumenti attuativi tecnici e gestionali, incrementi l’efficienza e l’efficacia di gestione del patrimonio residenziale di proprietà comunale....”

Considerato che:

- A.C.E.R. ha assunto la valenza di un’azienda dei Comuni, alla quale viene affidata istituzionalmente per statuto la gestione di patrimoni immobiliari, con particolare riferimento al patrimonio di edilizia residenziale comunale, alla sua gestione e alla sua implementazione attraverso l’attività di costruzione e ristrutturazione;
- la gestione di A.C.E.R. garantisce omogeneità del soggetto gestore nell’ambito provinciale e regionale;
- che l’Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia ha una comprovata esperienza nel campo della gestione degli immobili, dispone di personale qualificato

ed è certificata per lo svolgimento delle procedure tecniche e gestionali secondo le norme UNI/EN ISO 9001/2000;

- lo strumento individuato per disciplinare i rapporti tra Comuni e A.C.E.R. è una convenzione, nella quale vengono definite le regole per la gestione del servizio, assicurando al Comune la programmazione e il controllo e ad A.C.E.R. l'autonomia gestionale;
- il Servizio Mobilità, Housing Sociale e Progetti Speciali, già Politiche per l'economia solidale, housing sociale e intercultura, ha proceduto ad un audit interno all'Ente, con il coinvolgimento dei relativi Servizi per rispettiva competenza, propedeutico alla definizione delle finalità, obiettivi, attività e strumenti della nuova convenzione di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà comunale;
- si ritiene opportuno procedere con l'approvazione di una nuova convenzione per la concessione e gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Comunale con A.C.E.R. di Reggio Emilia, al fine di garantire:
 - la gestione, la manutenzione ordinaria/straordinaria e le attività di investimento relativa agli immobili di edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà comunale;
 - le attività di pianificazione ordinaria e straordinaria degli interventi di ripristino e manutenzione finalizzati ad incrementare la disponibilità di alloggi assegnabili nell'ambito della dotazione patrimoniale comunale di edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale sociale;
 - servizi e attività di carattere tecnico funzionali alla valorizzazione, razionalizzazione, progettazione e realizzazione del patrimonio di edilizia residenziale e sociale;

Le suddette finalità e obiettivi potranno essere ulteriormente regolati, previa deliberazione della Giunta Comunale, da eventuali e successivi accordi, protocolli di intesa, convenzioni attuative, linee guida, integrativi, modificativi di mero dettaglio e puntualizzazioni di cui le parti dovessero concordemente riconoscere la necessità o l'opportunità.

Dato atto che, si ritiene congrua la durata proposta di 8 anni al fine di garantire una maggiore sviluppo della programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria, garantendo la possibilità di rientro nel tempo degli investimenti, anche nel caso in cui A.C.E.R. anticipi la realizzazione di specifici ripristini con risorse proprie, eventualmente non sostenibili da parte dell'Amministrazione Comunale, anche per vincoli imposti dal Patto di Stabilità;

Ritenuto di approvare lo schema di convenzione per la concessione e gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Comunale con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), e i seguenti allegati (di cui Allegato A, B e C inseriti nel medesimo Allegato 1), da considerarsi anch'essi parte integrante del presente atto, che potranno trovare attuazione in relazione ai bisogni emergenti durante l'arco temporale di validità della convenzione di cui all'oggetto:

- Allegato 2: Elenco alloggi del patrimonio immobiliare di proprietà comunale destinato all'Edilizia Residenziale;
- Allegato A: Disciplinare attuativo per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale pubblica Sociale e attuazione delle politiche abitative;
- Allegato B: Disciplinare attuativo per la gestione dei Piani ordinari e straordinari di ripristino e manutenzione degli alloggi di proprietà pubblica, a sua volta costituito dai seguenti sub-allegati:
 - Allegato 1.B – Programma Generale
 - Allegato 2.B – Piano Operativo
 - Allegato 3.B – Rapporto di Monitoraggio
- Allegato C: Disciplinare tecnico per la gestione delle attività di valorizzazione, razionalizzazione, progettazione e realizzazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

Dato atto, infine, che non è stato acquisito il parere contabile in quanto è stato prefigurato, senza ulteriori oneri finanziari per l'Amministrazione comunale, un equilibrio contabile tra il monte canoni incassato da ACER, i costi di gestione degli alloggi, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di amministrazione degli stabili, gli accantonamenti per rischio morosità ed eventuali oneri finanziari.

Visti:

- la Legge Regione Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n° 24;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni e integrazioni;
- lo Statuto dell'Ente;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. **di affidare** in concessione d'uso all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, per le motivazioni espresse in narrativa, il patrimonio immobiliare di proprietà comunale destinato all'Edilizia Residenziale, di cui all'elenco allegato allo schema di convenzione (Allegato 2), da considerarsi parte integrante al presente atto, a fronte del versamento di un canone concessorio;
2. **di approvare** l'aggiornamento dello schema di convenzione, per la concessione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale comunale con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia a titolo di rinnovo, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 4 dello schema di convenzione approvato con D. C.C. n. 222/2010, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), e i seguenti allegati (di cui Allegato A, B e C inseriti nel medesimo Allegato 1), da considerarsi anch'essi parte integrante del presente atto:
 - Allegato A: Disciplinare attuativo per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale pubblica Sociale e attuazione delle politiche abitative;
 - Allegato B: Disciplinare attuativo per la gestione dei Piani ordinari e straordinari di ripristino e manutenzione degli alloggi di proprietà pubblica, a sua volta costituito dai seguenti sub-allegati:
 - Allegato 1.B – Programma Generale
 - Allegato 2.B – Piano Operativo
 - Allegato 3.B – Rapporto di Monitoraggio
 - Allegato C: Disciplinare tecnico per la gestione delle attività di valorizzazione, razionalizzazione, progettazione e realizzazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale;

3. **di prendere atto** che con atto di Consiglio Comunale, ID n. 222 del 25/10/2010, è stato approvato lo schema di convenzione per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Comunale con l'agenzia Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia, a cui ha fatto seguito la relativa sottoscrizione, in atti al Rep. 207/2010, che in particolare all'art. 4, si prevede quanto segue:

4. **“Omissis.**

Il contratto è rinnovabile, per espressa pattuizione delle PARTI, con l'adozione di apposite deliberazioni dei rispettivi organi di governo. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente contratto e a tutte le sue condizioni...”;

5. **di dare atto** che:

- l'affidamento in concessione ha una durata di 8 (otto) anni, secondo i termini previsti all'art. 2 dello schema di convenzione (Allegato1);

- *si procederà alla stipula della convenzione in oggetto tramite scrittura privata e che le eventuali spese inerenti e conseguenti la stipula stessa saranno a carico del concessionario;*

6. **di dare mandato:**

- al dirigente competente di procedere alla formale sottoscrizione della Convenzione ed all'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti, anche contabili, alla presente deliberazione, autorizzando il dirigente medesimo ad apportare eventuali modifiche e/o integrazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessari e utili a definire in tutti gli aspetti il negozio stesso;

- al Servizio appalti, contratti e semplificazione amministrativa, di curare tutti gli adempimenti funzionali alla stipula della convenzione in oggetto.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, in quanto la scadenza della Convenzione in essere – Rep. n. 207/2010 - è prevista, come si evince dall'art. 4, per il 31/12/2018 e vi è necessita di dare continuità, vista la valenza sociale che la

caratterizza, alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale comunale;

Con voti unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

CARBONARA Dr. Roberto Maria