

**LODE**  
**PROVINCIA DI PRATO**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO DI E.R.P.**  
**(EDILIZIA PUBBLICA PRATESE S.P.A.)**

**CONTRATTO DI GESTIONE**

## INDICE

➤ <i>Art.1 Finalità dell'atto;</i>	<i>pag.5</i>
➤ <i>Art.2 Parte plurisoggettiva;</i>	<i>pag.5</i>
➤ <i>Art.3 Oggetto del contratto;</i>	<i>pag.6</i>
➤ <i>Art.4 Individuazione del patrimonio immobiliare;</i>	<i>pag.8</i>
➤ <i>Art.5 Affidamento delle funzioni;</i>	<i>pag.8</i>
➤ <i>Art.6 Durata del contratto di gestione;</i>	<i>pag.9</i>
➤ <i>Art.7 Modalità di erogazione dei servizi;</i>	<i>pag.9</i>
➤ <i>Art.8 Obblighi a carico della società;</i>	<i>pag.11</i>
• <i>8.3.1 Gestione amministrativa;</i>	<i>pag.12</i>
• <i>8.3.2 Manutenzione ordinaria e pronto intervento del patrimonio immobiliare;</i>	<i>pag.15</i>
• <i>8.3.3 Manutenzione straordinaria – Nuove realizzazioni, recuperi e attività di pronto intervento correlate alla patrimonialità degli immobili;</i>	<i>pag.16</i>
➤ <i>Art.9 Funzioni di competenza esclusiva dei Comuni e funzioni di rappresentanza legale;</i>	<i>pag.18</i>
➤ <i>Art.10 Alienazioni del patrimonio;</i>	<i>pag.19</i>
➤ <i>Art.11 Adempimenti programmatici e contabili;</i>	<i>pag.20</i>
➤ <i>Art.12 Assicurazione;</i>	<i>pag.20</i>
➤ <i>Art.13 Obblighi dei Comuni associati;</i>	<i>pag.21</i>
➤ <i>Art.14 Attività di controllo e supporto;</i>	<i>pag.22</i>
➤ <i>Art.15 Report periodici;</i>	<i>pag.23</i>
➤ <i>Art.16 Rapporti economico-finanziari;</i>	<i>pag.24</i>
➤ <i>Art.17 Conservazione documenti;</i>	<i>pag.25</i>
➤ <i>Art.18 Attrezzature e beni strumentali;</i>	<i>pag.25</i>
➤ <i>Art.19 Rapporti di lavoro;</i>	<i>pag.25</i>
➤ <i>Art.20 Vigilanza e controllo;</i>	<i>pag.26</i>
➤ <i>Art.21 Responsabilità;</i>	<i>pag.26</i>
➤ <i>Art.22 Risoluzione del contratto di servizio;</i>	<i>pag.26</i>
➤ <i>Art.23 Controversie;</i>	<i>pag.27</i>
➤ <i>Art.24 Norme transitorie</i>	<i>pag.28</i>

**IL PRESIDENTE**  
*(Antonio Cardaci)*

**IL SINDACO**  
*Marco Romagnoli*

Premesso

- a) Che ai sensi del T.U. approvato con il D. Lgs. 267/2000 e in attuazione della legge regionale della Toscana 3 novembre 1998, n.77 riguardante il riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominata " legge regionale" convenzione con la quale è stata disposta, per concorde volontà dei Comuni come sopra rappresentati ed in conformità alle deliberazioni sopra richiamate, è stata istituita la " Conferenza Permanente dei Sindaci dei Comuni che fanno parte del livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica della provincia di Prato" di cui alla deliberazione Consiliare nr.106 del 18/07/2002, i cui poteri sono sintetizzati come segue:
- coordinamento e indirizzo delle politiche sulla casa e di interventi di sostegno delle stesse;
  - definizione delle priorità e dei criteri di attuazione;
  - esercizio delle funzioni di verifica e controllo sul soggetto gestore del patrimonio, nonché ogni altra funzione assegnata ai Comuni in base agli articoli 4 e 6 ed alle altre disposizioni della legge regionale 3 novembre 1998 nr.77 e dai provvedimenti legislativi che eventualmente saranno emanati per l'edilizia residenziale pubblica;
- b) che con Deliberazione del Consiglio Comunale nr.75 del 21/03/2003 si è proceduto:
- a costituire la Società per azioni denominata "Edilizia Pubblica Pratese S.p.A." ai sensi della lettera e) dell'art.113 bis del D. Lgs. 267/00 e successive modificazioni;
  - ad approvare ai fini della costituzione e degli adempimenti successivi connessi con l'operatività della stessa, in base anche a quanto stabilito dalla deliberazione regionale 26.06.2002 nr.109, lo statuto della Società medesima;
  - accertare che la quota di partecipazione di ciascun Comune della Provincia di Prato è determinata ai sensi della lettera e) dell'art.113 del D.Lgs. 267/00 come segue:

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardacci)

IL SINDACO  
Marco Romagnoli

- il 50% delle azioni è ripartito tra i Comuni in relazione al patrimonio ERP inizialmente conferito in gestione alla società;
- una quota del 29% in proporzione alla popolazione residente nei Comuni associati;
- la restante quota del 21% è distribuita in parti uguali tra i Comuni associati, da assumere in forma scritta unanimemente tra gli Enti locali stessi;
- accertare che con successivo atto del Consiglio Comunale si prende atto della determinazione del capitale sociale della società sulla base della stima giurata dal perito nominato dal tribunale di Prato, nonché all'approvazione del contratto di gestione disciplinante i rapporti tra Comuni e società nonché la relazione di stima redatta dal perito del tribunale corredata del piano economico-finanziario
- di breve e medio periodo che consenta a questo organo di valutare adeguatamente le prospettive future della società, gli interventi in campo sociale riguardanti le politiche per il diritto alla casa come espressamente previsto dalle normative statali e regionali in materia;
- c) che con deliberazione Consiliare nr. 119 del 26/04/2004 si è proceduto ad approvare la bozza del contratto di gestione nonché a prendere atto dell'ammontare del capitale sociale della società già costituita, come da atto costitutivo nr. 38076/2003 a rogito notaio D'Ambra;
- d) che la Società si è costituita in data 28/11/2003, iscritta nel Registro Imprese in data 31/12/2003 ed è il mezzo tramite il quale i Comuni appartenenti a L.O.D.E. esercitano la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica;
- e) che il presente contratto ha lo scopo di regolamentare tra l'altro le modalità di gestione degli immobili, fissando gli obiettivi reciproci dei Comuni e della Società al fine di garantire l'autonomia gestionale della Società stessa ed il contemporaneo perseguimento degli obiettivi delle amministrazioni comunali intestatari degli immobili e titolari della programmazione dell'ERP ai sensi della L.R. 77/98;

IL PRESIDENTE  
(*Antonino Cardacci*)  
*Antonino Cardacci*

IL SINDACO  
(*Marco Romagnoli*)  
*Marco Romagnoli*

f) che in base alla Legge regionale nr.77/98 ed in particolare il combinato disposto dell'art.3 che disciplina il *Patrimonio Edilizio* e l'art.9 *Norme Transitorie*, il patrimonio immobiliare di proprietà delle ATER è attribuito ai Comuni nel cui territorio è ubicato per cui con apposito atto del commissario liquidatore in data 06 Febbraio 2004 i beni appartenenti all'ATER sono stati dati in carico ai Comuni attraverso le necessarie registrazioni ai fini catastali e di conservatoria.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue:

### **Articolo 1**

#### **Finalità dell'atto**

**1.1** Il presente contratto regola i rapporti tra i Comuni e la Società relativamente alla gestione del patrimonio di Edilizia Pubblica Pratese e non di cui il Comune è titolare (di seguito definiti "EPP"), in perfetta conformità ai contenuti delle deliberazioni del L.O.D.E. e della Legge Regionale 77/98.

### **Articolo 2**

#### **Parte Plurisoggettiva**

**2.1** Salvo che non sia diversamente stabilito in determinate clausole del contratto (e solo ai fini di applicazione delle medesime) i sette Comuni indicati nelle premesse del presente atto pur intervenendo al presente contratto a tutela dei propri specifici interessi, costituiscono, ai fini del medesimo una parte unitaria.

Ove non diversamente indicato, l'attivazione dei poteri contrattuali spettanti a tale parte e comunque ogni manifestazione di volontà di essa, sarà assunta e manifestata a E.P.P S.p.A. di volta in volta dal rappresentante di uno dei suddetti Comuni su delega espressa degli altri, ovvero su indicazione dell'assemblea dei soci della società.

In difetto di diversa indicazione per Comune delegato si intende il Comune di Prato. E.P.P S.p.A. si impegna a riconoscere, come vincolanti per se e nei confronti di tutti gli altri Comuni, le manifestazioni di volontà poste in essere dal Comune delegato ai sensi del presente articolo nel rispetto dei principi e modalità statutarie.

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)

IL SINDACO  
Marco Romagnoli

### Articolo 3

#### Oggetto del contratto

3.1 Il presente contratto ha per oggetto l'affidamento a E.P.P. S.p.A. da parte dei Comuni associati delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa, alla manutenzione e al recupero del patrimonio gestito come definito dal successivo art.4 del presente contratto, nonché la disciplina delle funzioni attinenti a nuove realizzazioni da affidare nel rispetto delle finalità statutarie e con il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- la gestione amministrativa e la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio immobiliare abitativo trasferito ai Comuni e sul patrimonio abitativo in proprietà dei Comuni stessi;
- le funzioni attinenti il recupero, la manutenzione straordinaria la dismissione del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art.3, primo comma, della legge Regionale Toscana n.77/98;
- tutte o parte delle funzioni individuate all'art.4, primo comma, della L.R.T. 77/98 secondo specifiche convenzioni con i Comuni che ne sono soci;
- l'acquisizione, la vendita per conto dei Comuni, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio dei Comuni associati ovvero della Società e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo specifici contratti o negozi di natura privatistica;
- gli interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, agendo direttamente ovvero promovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del D.Lgs.267/2000, per l'attuazione dei piani attuativi e di recupero e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei Comuni associati ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
- la progettazione, il finanziamento, l'acquisizione la realizzazione, la ristrutturazione, la manutenzione e gestione degli immobili, destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto dei Comuni

IL PRESIDENTE  
*Antonio Cardacci*  
IL SINDACO  
*Marco Regagnoli*

associati , di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie , ed anche in proprio;

- la progettazione, il finanziamento , l'acquisizione , la realizzazione, la ristrutturazione, la manutenzione e la gestione degli immobili, per conto proprio o di terzi soggetti pubblici e privati, destinati alla soddisfazione della domanda di edilizia convenzionata e di alloggi destinati al mercato delle locazioni secondo la legislazione vigente;
- la realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanti altri siano necessari sul patrimonio proprio, su quello conferito in gestione da altri soggetti e su quello realizzato o comunque acquisito direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
- altri interventi ed attività di trasformazione urbana, compresa la progettazione, il finanziamento, la ricerca di risorse pubbliche e private e quant'altro necessario e strumentale, in favore dei Comuni associati o altri soggetti pubblici e privati, anche mediante la costituzione, proposizione o la partecipazione ad altre società ai sensi e per gli effetti dell'art.17, comma 59 della legge 127/97, e successive norme legislative, ovvero a società di scopo;
- tutte le attività strumentali e finanziarie per la realizzazione dei compiti di cui alle precedenti lettere;
- l'attività strumentale finanziaria di cui sopra sarà svolta in via occasionale e non nei confronti del pubblico;
- la progettazione prevista sarà volta a realizzare un prodotto finito ( chiavi in mano).

IL PRESIDENTE  
*(Antoniino Cardaci)*  
*Antoniino Cardaci*

IL SINDACO  
*(Marco Tommaselli)*  
*Marco Tommaselli*

#### Articolo 4

##### Individuazione del patrimonio immobiliare

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

- alloggi di edilizia residenziale pubblica utilizzati per le finalità proprie dell'ERP e come tali assoggettati alla disciplina regionale per l'ERP;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica gestita dai Comuni associati per conto di altri Enti pubblici;
- altri alloggi di proprietà dei Comuni.

Il patrimonio gestito già di proprietà dell' ATER, esistente alla data di efficacia del presente contratto, è analiticamente individuato negli elenchi di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale nr.109/02 e per gli alloggi già di proprietà dei Comuni, si fa riferimento alle pregresse convenzioni.

Il patrimonio gestito, esistente alla data di efficacia del presente contratto, e analiticamente individuato nei verbali di consegna dovrà contenere oltre agli elementi di individuazione dello stesso anche lo stato di conservazione, i fascicoli relativi ai singoli beni immobili contenuti nell'inventario e nel libro dei cespiti ammortizzabili.

Entro un anno dalla stipula del presente contratto la società si impegna a produrre le banche dati digitali del patrimonio gestito con aggiornamento costante e continuo nel corso dell'anno.

#### Articolo 5

##### Affidamento delle funzioni

5.1 I Comuni associati, ciascuno singolarmente ed unitariamente nella loro totalità, affidano a E.P.P. S.p.A. nell'ambito delle attività precisate al punto 1. dell'art. 4 precedente le seguenti funzioni:

- ◆ la gestione giuridico amministrativa ;
- ◆ i rapporti con l'utenza;

IL PRESIDENTE  
(*Antighino Cardacci*)  
*Antighino Cardacci*

IL SINDACO  
(*Marco Romagnoli*)  
*Marco Romagnoli*

- ◆ la manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione straordinaria e recupero del Patrimonio gestito;
- ◆ le nuove realizzazioni ai sensi dell'art.5 comma 1 Legge Regionale e le relative attività tecniche, giuridico - economico e finanziarie.

#### Articolo 6

##### Durata del contratto di gestione

6.1 Il presente contratto di gestione ha validità fino al 31.12.2030 con possibilità di revisione delle clausole generali periodicamente, salvo provvedimenti di legge che stabiliscano termini diversi. Dalla data di stipula del presente contratto decorrono tutti gli adempimenti di natura amministrativa e fiscale.

L'elenco degli immobili allegato al presente contratto dovrà essere aggiornato di volta in volta in base agli interventi di incremento del patrimonio e ai provvedimenti di alienazione.

E.P.P. S.p.A. continuerà nella gestione degli immobili costituenti il patrimonio gestito nello stato di fatto in cui si trovano; le parti danno atto di ciò anche ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità.

#### Articolo 7

##### Modalità di erogazione dei servizi

7.1 La gestione avviene da parte della società in modo autonomo, tenuto conto delle risorse disponibili e nel rispetto degli indirizzi generali fissati da L.O.D.E., dall'assemblea dei soci e dal presente contratto di gestione.

7.2 In particolare la società è tenuta a rispettare le disposizioni di legge in materia;

7.3 La Società si impegna a svolgere le attività indicate all'articolo 2) con la massima diligenza, professionalità e correttezza e nel rispetto degli standard operativi da definire concordemente tra le parti.

7.4 La Società si impegna nell'espletamento del proprio mandato a seguire i seguenti principi generali:

- a) **uguaglianza:** l'attività della società e l'erogazione dei servizi devono essere ispirate al principio di uguaglianza dei diritti dei cittadini;

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)

IL SINDACO  
(Marco Romagnoli)

- b) **imparzialità:** la società si comporta, nei confronti dei cittadini e degli utenti secondo criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità;
- c) **continuità:** la società garantisce di svolgere le proprie attività in modo regolare e senza interruzioni;
- d) **partecipazione:** la società predispone piani di promozione e pubblicizzazione di contenuto informativo della propria attività, in modo da coinvolgere i cittadini e favorirne la collaborazione;
- e) **informazione:** l'utente ha diritto di accesso alle informazioni in possesso della società che lo riguardano. Il diritto di accesso è esercitato secondo le modalità disciplinate dalla legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni. L'utente può produrre memorie e documenti, prospettare osservazioni e formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio. La Società dà immediato riscontro all'utente circa le segnalazioni e le proposte da esso formulate.
- f) **efficienza ed efficacia:** il servizio deve essere erogato in modo da garantire l'efficienza e l'efficacia anche tramite il massimo utilizzo degli strumenti informatici a disposizione della moderna tecnologia. La società adotta tutte le misure idonee al raggiungimento di tali obiettivi;
- g) La società dovrà attenersi alla Carta dei Servizi dell'E.R.P. approvata dal L.O.D.E.. La Carta dei Servizi è predisposta per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- assicurare lo svolgimento delle funzioni di E.R.P. in modo continuativo e nell'intero ambito ottimale;
  - informare correttamente l'utenza sui servizi resi dalla società e sulle relative modalità di prestazione, nonché sugli adempimenti di spettanza degli utenti stessi;
  - garantire una corretta gestione dei reclami ed un efficace sistema di contatto con gli utenti anche in collaborazione con gli U.R.P. dei Comuni associati ;
  - definire ed attuare politiche aziendali tese al miglioramento della qualità dei servizi offerti;

La Società dovrà adoperarsi altresì affinché i documenti e le istruzioni siano comprensibili e che i soggetti esterni possano accedere ai servizi resi con i minori adempimenti, nelle forme meno costose e più agevoli.

7.5 Le Amministrazioni Comunali a mezzo di L.O.D.E. nonché dei rappresentanti delle parti sociali, favorisce processi di concertazione e di condivisione degli

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)

IL SINDACO  
Marco Rozzignoli

obiettivi della società nonché di analisi dei parametri di servizio che la società deve garantire.

7.6 Nell'esercizio delle funzioni di cui al presente contratto la società si impegna, nei confronti dei Comuni Associati ad operare nel costante rispetto delle norme statutarie dirette a garantire l'attuazione dell'esercizio dei diritti sindacali degli inquilini, come meglio specificato in separato protocollo di intesa già approvato tra LODE e Organizzazioni sindacali inquilini.

E' fatto obbligo alla Società di :

- a) favorire l'esercizio dei diritti sindacali degli utenti del patrimonio abitativo pubblico ed il loro ricorso alle forme di patronato e assistenza sociale liberamente scelte;
- b) applicare gli accordi e protocolli d'intesa stipulati a livello nazionale e locale, in materia di E.R.P., con le Organizzazioni sindacali degli utenti maggiormente rappresentative a livello nazionale e locale;
- c) adottare e rispettare specifici regolamenti attuativi dei predetti accordi e protocolli d'intesa.

#### Articolo 8

##### Obblighi a carico della società.

8.1 La società si impegna ad organizzare la propria struttura e le attività connesse e strumentali allo svolgimento dei servizi in modo efficiente e coordinato nel rispetto degli indirizzi generali fissati dai Comuni partecipanti.

8.2 La società si obbliga ad agire nel pieno rispetto delle normative vigenti e, in particolare, ad effettuare il trattamento di dati personali in conformità alla normativa in materia.

8.3 In particolare la società assume e svolge tutti i compiti tecnico amministrativi per la gestione del patrimonio e del rapporto giuridico economico con l'utenza ed in particolare :

IL PRESIDENTE  
(Antonio Caracci)  
*Antonio Caracci*

IL SINDACO  
Marco Romagnoli  
*Marco Romagnoli*

### 8.3.1 Gestione Amministrativa

- a) la costituzione e l'aggiornamento degli archivi dell'utenza e del patrimonio e la segnalazione ai Comuni delle situazioni che possono dare origine a procedimenti sanzionatori;
- b) la stipula di contratti di locazione e relative registrazioni periodiche;
- c) la consegna degli alloggi agli assegnatari e la ripresa in consegna degli alloggi rilasciati con immediato avviso ai Comuni;
- d) la gestione della dinamica dei nuclei familiari assegnatari, le volturazioni, le eventuali regolarizzazioni nei casi e limiti previsti dalla legge;
- e) le proposte per provvedimenti di mobilità;
- f) il calcolo e l'aggiornamento dei canoni di locazione e la loro riscossione nelle forme più idonee a garantire l'incasso;
- g) la gestione, la contabilizzazione, la rendicontazione e riscossione delle quote per servizi condominiali a rimborso nei complessi non autogestiti;
- h) la contabilizzazione e riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla legge 560/93 nonché la fornitura di documentazione amministrativa per le cessioni ed attività finalizzate all'esercizio del diritto di prelazione sugli alloggi ceduti;
- i) la contestazione dei ritardi nel pagamento delle somme dovuto con applicazione delle eventuali penalità;
- j) l'esercizio delle azioni stragiudiziali e giudiziali per il recupero del credito e/o lo sfratto nei modi e limiti delle vigenti disposizioni speciali;
- k) l'esercizio delle azioni anche giudiziarie per la repressione degli inadempimenti contrattuali, fino alla risoluzione dei contratti di locazione per inadempimento e delle altre azioni nascenti da rapporti condominiali, le azioni possessorie e tutte quelle comunque attinenti il rapporto gestorio, previa acquisizione del parere del L.O.D.E.;
- l) la promozione e l'eventuale attivazione delle autogestioni degli alloggi comunali secondo le disposizioni di legge e di regolamento e sotto la supervisione della Commissione autogestione, con accredito a favore delle autogestioni stesse delle quote per piccola manutenzione previste dalla legge regionale;
- m) il controllo sull'attività degli organi condominiali in fabbricati a proprietà mista con assunzione dei relativi oneri, senza necessità di speciale mandato dei Comuni, nell'ambito degli stanziamenti annualmente previsti per tale attività,

IL PRESIDENTE  
(Antigino Cardaci)

IL SINDACO  
Marco Ramagnoli

l'autorizzazione all'esecuzione di lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese;

- n) gestione dei rapporti con gli enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi: utenze energia elettrica, acqua, gas e telefono, stipula contratti per allacciamenti parti comuni, attivazione e gestione impianti;
- o) gestione e sviluppo dei sistemi informativi per l'amministrazione e l'analisi dell'E.R.P.;
- p) l'effettuazione di pratiche catastali e relativi aggiornamenti, riferiti anche alla necessità di aggiornare l'attuale consistenza patrimoniale. L' E.P.P. S.p.A. si assume il compito di procedere alle pratiche relative fermo restando che i modelli dovranno essere firmati dai soggetti proprietari e che le relative spese ed oneri faranno carico alle Amministrazioni Comunali con modalità e tempi da concordarsi mediante atto separato;
- q) l'espletamento degli adempimenti contabili, fiscali richiesti dalle vigenti disposizioni;
- r) l'espletamento contestualmente agli organi dei Comuni dei controlli ed attività previsti dall'art.13 comma 7; art.18 commi 1 e 8 e dagli art.28 e 35 della legge regionale 96/96 e successive modificazioni e segnalazione ai Comuni associati delle occupazioni senza titolo e delle situazioni che possono comportare l'annullamento e la decadenza dall'assegnazione ovvero dare origine a procedimenti sanzionatori;
- s) le segnalazioni di situazioni o fatti che possono pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione o il corretto uso degli immobili;
- t) la gestione dei flussi finanziari così come previsto dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica nonché dalle delibere di L.O.D.E..
- u) la stipula, il rinnovo e/o modifica dei contratti di assicurazione sul patrimonio gestito così come meglio specificato nel prosieguo;
- v) al fine di garantire una gestione che tenga conto anche delle esigenze di carattere sociale, tutte le suddette funzioni dovranno essere svolte coordinandosi con le strutture del L.O.D.E.;

Le funzioni di cui sopra dovranno essere svolte dalla società secondo le modalità e nei termini stabiliti nell'ambito della carta dei servizi con le seguenti precisazioni:

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)  
IL SINDACO  
Marco Romagnoli

- la consegna degli alloggi dovrà essere effettuata entro due giorni dalla ricezione dell'assegnazione, salvo diversa indicazione contenuta nella comunicazione stessa.
- La ripresa in consegna degli alloggi dovrà avvenire entro sette giorni dalla effettiva disponibilità degli stessi. La società dovrà comunicare al/ai Comune/i interessato/i entro 24 ore dalla ripresa in consegna, la relativa disponibilità e i tempi presumibili per la riassegnazione. Per particolari esigenze il Comune dove sono ubicati gli alloggi potrà indicare la priorità nell'esecuzione dei lavori;
- La società è tenuta a comunicare ai Comuni interessati l'elenco degli assegnatari con reddito superiore a quello previsto per il mantenimento di alloggi ERP entro il 31 Dicembre dell'anno in cui vengono presentate da parte degli assegnatari le autocertificazioni dei propri redditi;
- La contestazione dei ritardati pagamenti dovrà avvenire entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento. Decorso inutilmente il nuovo termine assegnato per il pagamento, nei successivi 15 giorni devono essere intraprese le azioni necessarie per il recupero del credito;
- La società si impegna a comunicare ai Comuni interessati con cadenza semestrale nei mesi di Gennaio e di Luglio l'elenco degli assegnatari morosi per più di 2 mensilità specificando per ciascun assegnatario moroso la natura delle somme dovute;
- E.P.P. S.p.A. accerterà tramite l'acquisizione di specifica documentazione, di concerto con i servizi sociali del Comune interessato, lo stato di disoccupazione o di grave malattia dei componenti del nucleo familiare da cui derivi l'impossibilità o la grave difficoltà ad effettuare regolare pagamento del canone di locazione. E.P.P. S.p.A., entro 30 giorni da tali accertamenti, trasmetterà ai Comuni interessati il nominativo degli assegnatari che si trovano nelle condizioni di cui all'art.30 della L.R. 96/96, unitamente alle informazioni riguardanti la morosità. In tali casi l'Ente gestore potrà procedere ad azioni coattive di recupero del credito e/o di sfratto solo su specifica autorizzazione dei Comuni interessati.

IL PRESIDENTE  
Antonio Cargacti  
IL SINDACO  
Marco Romagnoli

### 8.3.2 Manutenzione ordinaria e pronto intervento del Patrimonio Immobiliare

- a) studio, definizione, attuazione e verifica dei programmi di manutenzione ordinaria e pronto intervento del patrimonio gestito, a supporto delle decisioni di L.O.D.E. e sulla base delle direttive di quest'ultima;
- b) raccolta delle richieste dell'utenza e determinazioni conseguenti, fatte salve le diverse disposizioni degli enti proprietari degli immobili e in accordo con i programmi di cui al punto 1;
- c) studio definizione delle modalità specifiche di rapporto con l'utenza in relazione alle esigenze manutentive nonché cura dei medesimi rapporti;
- d) gestione delle problematiche di tipo manutentivo legate all'assicurazione del patrimonio gestito;
- e) diffide all'utenza per cattiva gestione manutentiva degli alloggi;
- f) emanazione di direttive e verifica delle attività delle autogestioni nell'utilizzo delle risorse destinate alla manutenzione sulla base delle indicazioni di L.O.D.E.;
- g) controllo sullo stato manutentivo degli immobili, il pronto intervento e la manutenzione ordinaria ex art.31 lettera a) della L.5/8/78 nr.457 dei medesimi, con esclusione di tutte quelle riparazioni che sono a carico degli assegnatari e delle autogestioni ai sensi del regolamento di assegnazione allegato alla presente convenzione;
- h) E.P.P. S.p.A., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, dovrà garantire il servizio di raccolta delle richieste di interventi di manutenzione urgente. Tale servizio dovrà essere attivo 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi e prefestivi;
- i) E.P.P. S.p.A. provvederà a svolgere tutte le attività previste a carico del proprietario eventualmente richieste al fine di garantire la copertura assicurativa;
- j) E.P.P. S.p.A. provvederà a diffidare gli inquilini nell'ipotesi in cui essi non effettuino o effettuino in modo non corretto la manutenzione degli alloggi prevista a loro carico dal regolamento di utenza. In caso di persistente inadempimento saranno attivate le procedure sanzionatorie, salvo venga accertato che si tratta di soggetti di cui all'art.30 della L.R.96/96, in tal caso l'inizio delle procedure sanzionatorie è subordinato all'autorizzazione del Comune interessato.
- k) E.P.P. S.p.A. nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente e sulla base delle indicazioni di L.O.D.E., dovrà attribuire le risorse finanziarie destinate alla

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)  
*Antonio Cardaci*

IL SINDACO  
Marco Remagnoli  
*Marco Remagnoli*

manutenzione spettanti alle autogestioni e comunicare alle stesse le direttive per l'utilizzo delle risorse medesime, nonché verificarne il relativo utilizzo.

Le funzioni di cui sopra dovranno essere svolte dalla società secondo le modalità di seguito indicate:

- Entro il mese di Settembre di ogni anno saranno predisposti i programmi annuali e pluriennali per la manutenzione straordinaria da sottoporre all'approvazione del L.O.D.E. entro il mese di Ottobre per il successivo inserimento nei documenti di programmazione annuale e pluriennale dei singoli Enti.
- Indipendentemente da quanto previsto dal punto precedente la società dovrà provvedere all'immediata verifica ed alla tempestiva attuazione degli interventi di manutenzione di emergenza, intesi come interventi atti a ripristinare le condizioni di sicurezza e di salute delle persone e delle cose presenti negli immobili gestiti. In particolare dovrà valutare con immediatezza la necessità, l'urgenza, l'ordine di priorità dei lavori e provvedere con la massima tempestività. Comunque entro un anno dalla data di efficacia del presente contratto gli interventi dovranno essere effettuati entro e non oltre 2 giorni dalla verifica della necessità degli stessi.

#### **8.3.3 Manutenzione Straordinaria - Nuove realizzazioni, recuperi e attività di pronto intervento correlate alla patrimonialità degli immobili**

- a) attività di supporto tecnico per la definizione dei programmi strategici di L.O.D.E. riguardanti la manutenzione straordinaria o recupero ex art.31 lettera b), c), d) della L.5/8/78 nr.457;
- b) progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria strettamente indispensabili per rendere gli alloggi idonei all'assegnazione, sulla base delle direttive di L.O.D.E., previa predisposizione di appositi disciplinari d'incarico con l'individuazione dei fondi di spesa;
- c) progettazione e realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa stipula di specifici contratti con il Comune o con i Comuni interessati;
- d) progettazione e realizzazione degli interventi facenti parte di programmi urbanistici complessi comunque denominati previa stipula di specifici contratti con i Comuni ed eventuali soggetti interessati;

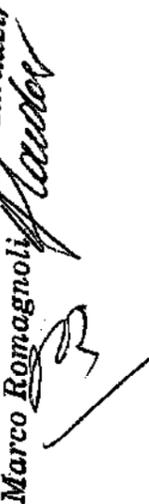
IL PRESIDENTE  
IL SINDACO (Antonio Cardaci)  
Marco Ragnoli

e) attività di stazione appaltante per gli interventi di cui sopra nonché direzione dei lavori, collaudi e svolgimento di tutte le funzioni tecnico - amministrative necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità degli alloggi di ERP in relazione alle attività.

Le funzioni di cui sopra dovranno essere svolte da E.P.P. S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate:

- E.P.P. S.p.A. dovrà fornire a L.O.D.E. le informazioni tecnico amministrative per la definizione dei programmi strategici alle scadenze di cui ai successivi punti.
- E.P.P. S.p.A. progetterà e realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino singole unità immobiliari e siano strettamente indispensabili per rendere idoneo l'alloggio all'assegnazione, previa semplice comunicazione al Comune interessato e previa verifica della compatibilità con i programmi strategici di L.O.D.E.;
- E.P.P. S.p.A. progetterà e realizzerà gli altri interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli del punto precedente, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria inerenti l'intero corpo di fabbrica nel quale sono ubicati gli alloggi, sulla base delle direttive di L.O.D.E. e previa approvazione dei programmi da parte del Comune proprietario da inserire nell'ambito del programma delle opere pubbliche in base alla legge 109/94 e successive modifiche e integrazioni con precisazione della linea di finanziamento;
- E.P.P. S.p.A. sulla base dei programmi strategici di L.O.D.E., progetterà e realizzerà gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei tempi e con le modalità stabiliti negli appositi contratti con i Comuni interessati o con L.O.D.E.;
- E.P.P. S.p.A., sulla base dei programmi strategici di L.O.D.E., progetterà e realizzerà gli interventi urbanistici complessi, nei tempi e con le modalità stabiliti negli appositi contratti con i Comuni e con gli altri soggetti eventualmente interessati;
- E.P.P. S.p.A., attiverà le funzioni di stazione appaltante con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni;
- E.P.P. S.p.A. nel rispetto della normativa in materia, potrà svolgere l'attività di direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità e di ogni altra

IL PRESIDENTE  
IL SINDACO (Antonio Cardaci)  
Marco Romagnoli



certificazione tecnico amministrativa necessaria per l'utilizzazione degli alloggi di ERP costruiti o recuperati;

- Ai fini delle attività sopra indicate saranno utilizzate le risorse finanziarie indicate dal L.O.D.E.

Fanno eccezione al presente contratto di gestione le procedure di attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria, nuova costruzione, recupero e ristrutturazione ad oggi finanziati. In particolare i seguenti interventi:

- ◆ *Iolo Garduna;*
- ◆ *RE2 ( Via Di Gello/Via Roma);*
- ◆ *Tavola (N.C. 72 alloggi);*
- ◆ *Galciiana 2000 (N.C. 22 alloggi);*
- ◆ *Poggio a Caiano (N.C. 24 alloggi);*
- ◆ *Vaiano ( N.C. 16 alloggi).*

#### Articolo 9

##### Funzioni di competenza esclusiva dei Comuni e funzioni di Rappresentanza

##### Legale

9.1 La società non potrà svolgere le funzioni che sono riservate alla competenza esclusiva dei Comuni associati e di LODE.

In particolare, restano riservate alla competenza degli stessi, le funzioni attinenti alla definizione degli indirizzi politici, strategici, programmatici, di coordinamento e di controllo esercitato tramite il L.O.D.E..

A titolo esemplificativo si indicano le funzioni di esclusiva competenza comunale:

- a) individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e relative assegnazioni ordinarie, speciali e provvisorie;
- b) verifica della sussistenza dei requisiti e condizioni di assegnazione degli alloggi, emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di autotutela, fermi restando gli obblighi informativi previsti a carico della società.
- c) repressione dell'abusivismo, emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli alloggi occupati senza titolo;
- d) azioni a tutela della legittimità dell'uso del patrimonio e azioni il cui esercizio è per legge di esclusiva competenza della proprietà oltreché le azioni passive intentate contro gli atti dei Comuni stessi. La gestione del contenzioso inerente a morosità, sfratti, esecuzioni tendenti al recupero del credito e in generale ogni atto afferente la

IL SINDACO IL PRESIDENTE  
Marco Romagnoli (Antonio Cardaci)  
*[Signature]*

repressione degli inadempimenti contrattuali fino alla risoluzione dei contratti di locazione e delle altre azioni nascenti da rapporti condominiali, nonché l'esecuzione delle ordinanze sindacali di qualsiasi natura, sono delegate in via generale dai Comuni stessi alla E.P.P. S.p.A. che agirà tramite l'ufficio legale interno e/o tramite legali esterni ove necessario. Per l'esercizio del patrocinio legale saranno riconosciuti i compensi legali di cui alle vigenti disposizioni. Saranno altresì integralmente riconosciute le spese legali vive sostenute da E.P.P. S.p.A. per l'attuazione dei procedimenti.

- e) rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia, in base alla normativa vigente.

Restano inoltre riservate alla competenza esclusiva dei Comuni associati, singolarmente intesi, le autorizzazioni sull'utilizzo degli immobili in cui rientrano gli alloggi costituenti il Patrimonio gestito. A titolo esemplificativo si indicano le autorizzazioni all'apposizione di impianti per lo sfruttamento dei suddetti immobili (installazioni per antenne di telefonia mobile, impianti pubblicitari, ecc.).

- f) Restano di competenza dei Comuni le funzioni di carattere sociale derivanti dalle norme Statali, Regionali e Regolamentari degli Enti che apportino una migliore gestione soprattutto relativamente alle situazioni di disagio socio-economico. A tale proposito il L.O.D.E. tramite i propri organi potrà disciplinare con norme anche derogatorie situazioni di particolare disagio sociale.

#### Articolo 10

#### Alienazioni del Patrimonio

10.1 Fermo restando la competenza di L.O.D.E. per la formazione dei programmi di alienazione del patrimonio di ERP e comunque in generale del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni e la competenza della Regione per l'approvazione dei piani di alienazione ERP, può essere conferito apposito mandato a E.P.P. S.p.A. ai fini del procedimento di vendita dei singoli alloggi. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale nr.109 del 26/06/2002 in ogni caso i proventi derivanti dalle alienazioni stesse sono conferiti a E.P.P. S.p.A. con il vincolo di reinvestimento degli stessi nella realizzazione di interventi rispondenti agli obiettivi e ai criteri stabiliti dalla Regione e ciascun L.O.D.E. nell'ambito delle rispettive competenze.

IL SINDACO IL PRESIDENTE  
Marco Romagnoli (Antonio Cardaci)



## Articolo 11

### Adempimenti programmatici e contabili

11.1 La società redige una relazione illustrativa contenente le linee di programmazione in ordine alle politiche del personale nonché il piano operativo annuale e pluriennale delle attività corredato delle relative previsioni di entrata e di spesa nonché di eventuali proposte e suggerimenti nelle materie di competenza.

I documenti di programmazione di cui sopra sono formulati in tempo utile al fine di permettere ai rispettivi Enti di predisporre i documenti di programmazione strategica e di indirizzo.

La società approva in via definitiva il proprio programma di attività dopo aver acquisito da LODE gli atti di indirizzo, regolamentari, debitamente approvati dai competenti organi secondo le modalità di legge.

I documenti di programmazione della società potranno essere aggiornati nel corso dell'esercizio sociale nel caso della variazione degli atti di indirizzo comunicati da L.O.D.E.

La società si impegna altresì a fornire a L.O.D.E. ogni tipo di documentazione richiesta riguardo allo svolgimento dei servizi.

## Articolo 12

### Assicurazione

12.1 La società si obbliga ad approntare e mantenere per tutta la durata di efficacia del contratto adeguate coperture assicurative in relazione alla responsabilità che grava sui Comuni associati nella loro qualità di proprietari degli immobili che costituiscono il Patrimonio Gestito.

In particolare la società, avvalendosi anche del Broker a disposizione del Comune di Prato, dovrà costituire una polizza assicurativa, a copertura dei danni qui di seguito indicati, che si verifichino in tutto il periodo di efficacia del presente contratto, o verificare l'adeguatezza delle polizze esistenti in merito a:

- danni cagionati a persone e cose per fatto e colpa della società, in conseguenza o in connessione con l'esecuzione del presente contratto;

IL SINDACO IL PRESIDENTE  
Marco Romagnoli (Antonio Capacci)

- danni agli immobili anche se derivanti da furto e rapina, incendio, fulmine e uragano, inondazione e allagamento, esplosione e scoppio, causati anche da ordigni esplosivi, terremoto, movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride e gas, provenienti da rotture o perdite di condotte idriche o fognanti o di gasdotti e simili, caduta di aeromobili o loro parti e di cose trasportate, colpa o dolo di terzi (come atti di vandalismo);
- danni che la società 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 società o a suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'art.2049 c.c.;
- 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.

I contenuti della polizza assicurativa o l'eventuale aggiornamento delle polizze esistenti saranno definiti d'intesa con LODE.

### Articolo 13

#### Obblighi dei Comuni associati

13.1 I Comuni associati assicurano alla società le condizioni necessarie all'ottimale gestione delle funzioni previste dal presente contratto.

13.2 In particolare i Comuni associati ciascuno singolarmente collaboreranno con la società e, in particolare, ad adottare tempestivamente tutti i provvedimenti ed ad assumere tutti gli adempimenti che rientrino nelle proprie competenze al fine di rendere più agevole la corretta ed efficiente esecuzione dei servizi oggetto del presente contratto di gestione da parte della società.

13.3 La cooperazione consiste, in particolare:

- a) nel mettere a disposizione della società le banche dati ad essa necessarie per la gestione dei servizi affidati ed a fornire i flussi informativi necessari a tenerle aggiornate;
- b) nella collaborazione da parte degli uffici comunali che sono tenuti ad informare con congruo anticipo la Società in ordine alle eventuali modifiche ai regolamenti comunali che possano, in qualsiasi modo incidere sull'erogazione dei servizi;

IL PRESIDENTE  
IL SINDACO (Antonio Capdaci)  
Marco Romagnoli



- c) nella promozione del coordinamento fra la Società e gli organi e/o le strutture comunali per fatti e comportamenti che possono incidere sui servizi svolti dalla società stessa;
- d) nell'individuazione di soluzioni logistiche per la collocazione di sedi, impianti ed attrezzature necessarie per lo svolgimento del servizio.

#### Articolo 14

#### Attività di controllo e supporto- Informativa a L.O.D.E. e ai Comuni associati

##### 14.1 La società si impegna:

- a) a fornire annualmente a L.O.D.E., entro il mese di febbraio, un rapporto riferito all'anno precedente contenente le informazioni concordate con la stessa, nonché le proposte di sviluppo dell'attività di ERP al fine di consentire la definizione dei programmi strategici;
- b) a fornire a ciascuno dei Comuni associati singolarmente intesi entro il mese di Aprile, un prospetto contenente i costi e i ricavi desunti dal bilancio economico relativi all'esercizio precedente;
- c) a comunicare a L.O.D.E. ogni accordo raggiunto con altre istituzioni e con le organizzazioni sindacali dell'utenza inerente le problematiche connesse alle funzioni affidate;
- d) a collaborare sin d'ora con i Comuni associati per l'integrazione dei sistemi informativi ed informatici al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell'ambito delle rispettive competenze.

14.2 La Società prende atto nei confronti dei Comuni associati che il L.O.D.E. vigilerà sullo svolgimento delle funzioni affidate e sul rispetto delle condizioni di cui al presente contratto. Il L.O.D.E. potrà richiedere chiarimenti a EPP S.p.A. su questioni tecniche ed organizzative attinenti al servizio e segnalare eventuali disservizi o inadempimenti.

14.3 A tal fine il L.O.D.E. può eseguire, attraverso propri incaricati, ispezioni presso i locali ove viene svolta l'attività della società, la quale mette a disposizione i dati richiesti o comunque ritenuti utili e offre la collaborazione necessaria per un'efficace verifica.

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)  
IL SINDACO  
Marco Romagnoli



14.4 Il L.O.D.E. in riferimento all'art.9 del proprio regolamento, per lo svolgimento delle proprie attività si avvarrà di un ufficio di supporto e di strutture degli Enti associati in relazione alle materie trattate con particolare riguardo a quelle di seguito riportate:

- nel caso di funzioni in materia sociale, socio sanitaria e sanitaria dei Responsabili dei rispettivi servizi;
- per i rapporti Economico Finanziari dei Comuni i Responsabili dei relativi servizi;
- per gli aspetti di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dei beni, di inventariazione e di aspetti collegati con la patrimonializzazione degli stessi con i competenti servizi;
- per gli aspetti relativi alla concessione di aree Peep e/o residenziali con il servizio competente.

Il L.O.D.E. tramite l'ufficio di coordinamento avrà cura di acquisire preventivamente alla discussione delle materie da trattare o alle proposte di atti da adottare, il parere dei Servizi Comunali competenti.

#### **Articolo 15**

#### **Report periodici**

15.1 La società predispone periodicamente con cadenza almeno semestrale appositi reports che dovranno essere consegnati al L.O.D.E. contestualmente al versamento delle somme dovute corredato della necessaria documentazione di supporto.

15.2 Tale report contiene la sintesi dei risultati raggiunti rispetto agli standard operativi, al complesso degli obblighi a carico della società ed alle ulteriori disposizioni di cui al presente contratto di gestione.

IL PRESIDENTE  
(Antognino Cardacci)

IL SINDACO  
Marco Romagnoli

## Articolo 16

### Rapporti economico – finanziari

16.1 Per quanto attiene le funzioni di competenza della società e più precisamente “la gestione amministrativa e la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento sul patrimonio immobiliare abitativo trasferito ai Comuni e sul patrimonio abitativo già in proprietà dei Comuni stessi” nonché per gli oneri fiscali e per i versamenti al fondo sociale regionale e al fondo per l’edilizia residenziale pubblica ai sensi di legge, la società utilizzerà le somme incassate per i canoni dovuti dai soggetti occupanti gli immobili. I suddetti incassi, detratti gli oneri per i fondi sociali regionali e gli accantonamenti previsti dalla normativa in vigore in materia di edilizia residenziale pubblica (accantonamenti che E.P.P. S.p.A. opererà in nome e per conto dei Comuni), rappresentano il corrispettivo (comprensivo di IVA) della gestione di E.P.P. S.p.A..

Il suddetto corrispettivo dovrà essere così imputato:

- 1/3 del medesimo (comprensivo di IVA) quale corrispettivo per la gestione amministrativa dell’intero patrimonio immobiliare di ERP;
- 2/3 del medesimo (comprensivo di IVA) quale corrispettivo per la gestione della manutenzione ordinaria e pronto intervento dell’intero patrimonio immobiliare di ERP.

16.2 E.P.P. S.p.A., nella sua qualità di affidataria della gestione dovrà bollettare direttamente e provvedere alla riscossione dei suddetti canoni di locazione e servizi a rimborso, alla gestione della eventuale morosità non tutelata da provvedimenti di ordine economico - sociale e di quant’altro necessario alla gestione amministrativa.

16.3 Con riguardo agli oneri e spese della gestione tutta, E.P.P. S.p.A. farà fronte alle seguenti spese:

- spese avvocatura;
- oneri per quote autogestioni;
- oneri per quote bilanci condomini relative alla proprietà;
- oneri per Imposta di Registro;
- oneri per assicurazione edifici;
- oneri per fondo sociale servizi;
- accantonamenti e versamenti di legge.

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)  
IL SINDACO  
Marco Romagnoli

16.4 La società opererà gli interventi di manutenzione straordinaria secondo i programmi di intervento pluriennali, formulati dal L.O.D.E. e finanziati tramite entrate di parte straordinaria e/o tramite le alienazioni patrimoniali.

#### Articolo 17

##### Conservazione documenti

17.1 I fascicoli di cui ai beni trasferiti dall'ATER ai Comuni, sono conservati presso gli archivi di E.P.P. S.p.A. e verranno aggiornati secondo le norme di specie con obbligo per la società di informazione ai rispettivi Comuni.

#### Articolo 18

##### Attrezzature e beni strumentali

18.1 La Società si obbliga a dotarsi di locali, attrezzature e personale idonei a garantire il regolare svolgimento dei servizi nell'ambito delle norme vigenti in materia.

18.2 Nell'espletamento dei compiti di gestione la Società osserverà tutte le norme vigenti in materia. In caso di violazione di tali norme la Società sarà ritenuta unica responsabile del pagamento delle sanzioni irrogate, fermo restando quanto stabilito al successivo art.9.

#### Articolo 19

##### Rapporti di lavoro

19.1 La società si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settori ed agli accordi sindacali vigenti, a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

19.2 La società si impegna inoltre a rispettare il contenuto del protocollo d'intesa stipulato tra la Regione Toscana, l'ANCI Regionale e le Organizzazioni sindacali in data 18 dicembre 2002 nonché l'accordo sindacale decentrato di livello Territoriali sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)  
*Antonio Cardaci*  
IL SINDACO  
Marco Romagnoli  
*Marco Romagnoli*

**Articolo 20**  
**Vigilanza e controllo**

20.1 Il L.O.D.E. in concorso con i Comuni appartenenti allo stesso, avvalendosi di personale competente, può effettuare, in qualunque momento, visite conoscitive nei locali di cui è titolare, avendo cura di non recare pregiudizio alla regolare attuazione delle funzioni in carico alla Società.

20.2 Gli incaricati del L.O.D.E. e dei Comuni devono essere in possesso della documentazione rilasciata dai competenti organi dell'amministrazione, che attesti i compiti loro affidati.

20.3 Il L.O.D.E. può effettuare indagini demoscopiche per verificare il grado di soddisfazione dell'utenza nei confronti della gestione dell'ERP.

20.4 I risultati delle indagini demoscopiche e le eventuali irregolarità riscontrate dagli incaricati del L.O.D.E. nel corso delle visite sono segnalati al Consiglio di Amministrazione della Società.

**Articolo 21**

**Responsabilità**

21.1 La Società mantiene sollevati ed indenni gli Organi del L.O.D.E. e delle Amministrazioni comunali, da ogni danno che possa derivare a terzi dall'esercizio dei compiti di gestione del patrimonio immobiliare di ERP e non.

**Articolo 22**

**Risoluzione del contratto di servizio**

22.1 Il L.O.D.E. potrà chiedere la risoluzione del presente contratto soltanto a seguito di provvedimenti di legge che modificano i rapporti di gestione, a seguito dello scioglimento per qualsiasi causa della società ovvero quando, per comportamenti colposi della Società, siano state accertate:

- a) gravi disfunzioni nell'erogazione delle prestazioni inerenti la gestione del patrimonio immobiliare di ERP;
- b) reiterata inosservanza delle disposizioni sulla sicurezza e sulla sanità.

**IL PRESIDENTE**  
*(Antonio Cardaci)*  
**IL SINDACO**  
*Marco Romagnoli*

22.2 Il L.O.D.E., qualora intenda avvalersi della clausola di risoluzione, dovrà contestare al Consiglio di Amministrazione della Società, con formale atto, le inadempienze riscontrate.

22.3 La Società deve presentare le proprie giustificazioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui al comma 2. Sulla base delle giustificazioni fornite dalla Società, il L.O.D.E. potrà rinunciare ad avvalersi del diritto di cui al 1° comma. In caso contrario il L.O.D.E. dichiara risolto il presente contratto e procede alla revoca dell'affidamento.

22.4 La risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto del L.O.D.E. al risarcimento del danno subito, comporta, oltrechè la revoca dell'affidamento e l'estinzione del diritto alla gestione, la restituzione al L.O.D.E., ovvero al soggetto indicato dallo stesso, dei beni mobili ed immobili funzionali all'espletamento del mandato e dei relativi rapporti di lavoro. In tali casi L.O.D.E. accrediterà alla Società una somma, equivalente al valore dei beni e diritti in restituzione, a valore di libro.

22.5 La Società assicura in ogni caso la continuità nella gestione ad essa affidata espletandola, nel rispetto del presente contratto, anche in caso di intervenuta risoluzione contrattuale, fino al momento in cui la gestione sia revocata e affidata ad altri.

### Articolo 23

#### Controversie

23.1 Le parti si impegnano alla reciproca massima collaborazione promuovendo anche riunioni congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione. In caso di controversia relativa alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, si procederà ad un esame delle medesime mediante apposita riunione congiunta tra ERP S.p.A. e L.O.D.E..

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

L'arbitro sarà rituale.

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

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardacci)  
*Antonio Cardacci*

IL SINDACO  
Marco Romagnoli  
*Marco Romagnoli*

## Articolo 24

### Norme transitorie.

24.1 In conseguenza della disciplina contenuta nel presente contratto cessano di avere effetto i rapporti contrattuali in essere riguardanti in sintesi:

- ❖ Contratto repertorio nr.30975/2000 "Convenzione tra il Comune di Prato e A.T.E.R. per la gestione del patrimonio di edilizia comunale";
- ❖ Contratto repertorio 31115 del 11/11/2002 "Convenzione tra Comune di Prato ed A.T.E.R. per la gestione del patrimonio edilizia comunale- primo atto aggiuntivo;

Rimangono in vigore gli obblighi riguardanti il recupero delle situazioni pregresse con obbligo per la società di provvedere a curare il contenzioso e a far affluire il recupero delle somme al bilancio dell'ente con comunicazione allo stesso delle situazioni di morosità ancora pendenti.

24.2 Limitatamente all'esercizio 2004 E.P.P. S.p.A. riconoscerà al Comune di Prato, la somma di € 400.000,00 quale quota riferita esclusivamente ai ricavi della gestione del patrimonio già di proprietà del Comune, di cui agli atti suindicati, gestito dall'ex A.T.E.R. e, in via transitoria, in attesa dell'approvazione da parte del L.O.D.E. del presente contratto di gestione, dalla Società E.P.P. S.p.A.. Il Comune di Prato, limitatamente all'esercizio 2004, provvederà al finanziamento della manutenzione straordinaria, alle spese di parte corrente derivanti dai trasferimenti ex L.R. 96/96, art. 23 lett. B e 32, trasferimenti per manutenzione ordinaria degli alloggi di risulta a carico degli assegnatari e alle altre spese relative ad eventuali azioni giudiziali e extragiudiziali intraprese, nel corso dell'anno da E.P.P. S.p.A.. Infine, provvederà alle altre spese di carattere amministrativo, ivi incluse le spese per aggiornamenti e pratiche catastali. Il Comune di Prato provvederà altresì al rimborso dei mancati introiti e delle spese sostenuti da E.P.P. S.p.A. per i casi sociali.

14 GIU. 2005

Allegati: Carta dei servizi.

Per il L.O.D.E

IL SINDACO  
Marco Bonagalli

Per la Società

IL PRESIDENTE  
(Antonio Cardaci)