

CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLO INCARICO DI GESTIONE DI FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A PROPRIETA’ MISTA E IN LOCAZIONE

Con il presente atto, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, sottoscritto in Trapani presso la sede dell’Ente in data _____

TRA

L’ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI, con sede in Trapani, Via Virgilio, quartiere Portici, lotto 15, in persona del Coordinatore Amministrativo, Dott. _____

nato a _____ il _____, il quale agisce in nome e per conto dell’Amministrazione dello I.A.C.P che rappresenta, avente p.i. 00081330813 ed ove domicilia per ragioni di carica (di seguito denominato I.A.C.P.)

E

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ n° _____ avente codice fiscale n. _____ e partita I.V.A _____ (di seguito denominato Amministratore)

PREMESSO

- Che con delibera del Consiglio di Amministrazione dello I.A.C.P. di Trapani n 42 del 08/05/2008, veniva approvato il Regolamento condominiale tipo per i fabbricati di edilizia residenziale pubblica gestiti dallo IACP con il quale, tra l’altro, si stabiliva di promuovere l'autogestione dei fabbricati di E.R.P.;
- Che a seguito di ciò veniva indetto un bando di gara per l'affidamento dell'incarico, relativo all'amministrazione dei servizi, agli amministratori condominiali in possesso dei richiesti requisiti fissando quale termine ultimo per la presentazione delle domande la data del _____;
- Che il Sig. _____ in data _____, presentava la domanda di partecipazione al bando, di cui al punto che precede, in rappresentanza della _____ (indicare il nome della società, ente o associazione);
- Che lo I.A.C.P. esaminata detta domanda e tenendo conto delle disposizioni impartite dal Bando, riteneva la stessa regolare e considerava, pertanto, il Sig. _____ in possesso dei requisiti professionali e fiscali richiesti.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Lo I.A.C.P. conferisce all'Amministratore l'incarico per la promozione dell'autogestione dei fabbricati di E.R.P. ed a tal fine gli assegna gli appartamenti di cui al prospetto allegato alla presente convenzione (Allegato 1).

ART. 2

L'Amministratore entro gg. 90 dall'assunzione dell'incarico ed in adempimento dello stesso si impegna ad indire la riunione di costituzione dell'Autogestione, secondo le norme del Regolamento di cui in premessa, o del Condominio, secondo le disposizioni di cui agli artt.1117 - 1139 del C. C., fornendo ogni informazione ed assistenza richiesta dagli assegnatari in gestione e/o dai proprietari.

ART.3

L'Amministratore incaricato, in caso di eventuale successiva nomina da parte degli inquilini quale amministratore dei servizi o amministratore condominiale si impegna a rappresentare gli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e con lo I.A.C.P. in particolare:

1. Esegue le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e cura l'esatta osservanza del regolamento per l'uso degli spazi comuni;
2. Riscuote le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e, se corrisposti, i contributi dello I.A.C.P.;
3. Riscuote dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione suddivise per millesimi;
4. Eroga le spese occorrenti per le attività di autogestione;
5. Rende il conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari ed allo I.A.C.P.;
6. Convoca e presiede l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno due volte l'anno;
7. Stipula ove necessario i contratti per l'erogazione dei servizi comuni, nonché pone in essere ogni altro atto necessario per l'attività di gestione;
8. Cura la gestione contabile dell'autogestione;
9. Conserva ed aggiorna il libro cassa dell'autogestione evidenziandone le entrate e le uscite;

10. Conserva il registro dei verbali di assemblea degli assegnatari.

ART. 4

In seguito al conferimento dell'incarico di amministratore dell'autogestione da parte degli inquilini, e per agevolarne lo svolgimento, lo I.A.C.P. si impegna nei confronti dell'Amministratore a:

- A)** Fornire la necessaria assistenza tecnica, amministrativa e legale;
- B)** Farsi carico del pagamento delle quote condominiali di spettanza del conduttore od utente moroso nei casi previsti dal Regolamento citato in premessa; in tal caso e per il periodo di morosità dell'inquilino, l'Amministratore non potrà chiedere all'Istituto la quota di compenso mensile spettategli che rimarrà quale debito a carico dell'inquilino;
- C)** Agire, nei casi previsti dal medesimo Regolamento, per il recupero delle morosità od ancora in caso di controversia connessa al rapporto di locazione o al possesso od alla proprietà;
- D)** Predisporre le tabelle millesimali dei fabbricati assegnati ove mancanti.

ART. 5

L'incarico di promozione dell'autogestione conferito dallo I.A.C.P. si esaurisce con l'espletamento dell'assemblea costitutiva dell'autogestione. A seguito di detto adempimento la presente Convenzione è da intendersi tra le parti "I.A.C.P.- Amministratore" risolta, ma l'incarico all'Amministratore potrà essere conferito con delibera della costituita assemblea dell'autogestione o del Condominio che assumerà a proprio carico tutti gli oneri di spesa relativi.

ART. 6

In caso di attribuzione di eventuale successivo incarico di amministratore dei servizi o amministratore condominiale da parte dell'assemblea dell'autogestione o condominiale, l'Amministratore, oltre a quanto indicato all'articolo 3 che precede, provvederà a:

- Accendere, secondo le modalità da convenire con lo I.A.C.P., specifico conto corrente intestato al fabbricato e con domicilio di esazione presso la propria sede;
- Affidare, dandone comunicazione allo I.A.C.P., a ditte competenti, la pulizia delle scale, delle fosse settiche, dei pozzetti, la manutenzione del verde condominiale e di ogni ulteriore e necessario intervento di ordinaria manutenzione del fabbricato;
- Diffidare i conduttori od utenti in ritardo nel pagamento degli oneri condominiali dandone tempestiva comunicazione allo I.A.C.P.;

- Comunicare allo I.A.C.P., non appena venutone a conoscenza, la disponibilità nello stabile di alloggi sfitti o non abitati stabilmente;
- Provvedere con proprio personale e previo corrispettivo, su richiesta dello IACP, alla custodia degli alloggi resisi disponibili nelle more della nuova assegnazione da parte del Comune;
- Segnalare allo I.A.C.P., ogni situazione di pericolo o di grave violazione delle norme regolamentari (es. edificazione di manufatti abusivi) e comportamentali da parte dei conduttori, inviando peraltro lettera di diffida ai trasgressori;
- Provvedere alla registrazione ed al rinnovo dei contratti di locazione e di affitto se richiesto dagli inquilini, e senza spese per l'Ente, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Inoltre, di concerto con l'Ente e su autorizzazione dello stesso, provvederà in materia di:

- a) **Riscatti e vendite**: alle consulenze relative ai riscatti, alle locazioni con patto di futura vendita ed alla vendita prevista dalla Legge 560/93;
- b) **Canoni e contratti**: all'assistenza di base nella lettura delle bollette, alle informazioni sulle prescrizioni di leggi nazionali e regionali in materia di canoni, oneri accessori e contratti;
- c) **Calcoli complessi su canoni di legge agli inquilini**: alle perizie, all'assistenza tecnica e all'assistenza nel contenzioso sulle stime dell'UTE.

ART. 7

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, si rimanda alle norme del Regolamento tipo del fabbricato di E.R.P., per la gestione dei servizi e degli oneri accessori, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dello I.A.C.P. di Trapani n. 42 del 08/05/2008 che l'Amministratore dichiara di conoscere e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 2)

ART. 8

In relazione all'incarico conferito dallo I.A.C.P. in sede di prima applicazione dell'Autogestione, l'Amministratore, in caso di successiva nomina da parte della costituita autogestione, accetta di percepire dai conduttori e dagli utenti, in relazione alle singole unità immobiliari, le seguenti tariffe annue da intendersi onnicomprensive di ogni emolumento e fisse per un anno €. 60.00 per unità immobiliare comprensiva di garage, in fabbricati muniti di impianto di riscaldamento centralizzato;

Per i fabbricati di E.R.P. a proprietà mista le tariffe sopra riportate saranno maggiorate

del 20%.

Nulla sarà dovuto da parte dello I.A.C.P.

ART. 9

Qualora l'incarico di amministratore non sia conferito dall'assemblea di gestione o condominiale all'Amministratore, lo I.A.C.P. provvederà a retribuire direttamente l'Amministratore corrispondendogli un compenso di €. 200.00 per ciascuno stabile, oltre spese sostenute debitamente documentate.

ART. 10

Lo I.A.C.P., in caso di successiva eventuale nomina quale amministratore dei servizi o amministratore condominiale da parte della costituita assemblea di gestione o condominiale, si riserva di procedere a verifiche periodiche circa l'andamento della gestione da parte dell'Amministratore, il quale sarà tenuto a redigere il bilancio preventivo e consuntivo.

ART. 11

Le parti si danno reciprocamente atto che la presente Convenzione potrà essere risolta prima della scadenza oltre che per accordo di entrambe, su richiesta o rinuncia dell'Amministratore, per impossibilità sopravvenuta o per altri gravi motivi. In tal caso, l'Amministratore dovrà darne comunicazione con preavviso di almeno tre mesi, mediante lettera Racc. A/R indirizzata all'Assemblea dell'autogestione o del Condominio ed allo I.A.C.P. Stessa facoltà è riconosciuta allo I.A.C.P. qualora ravvisi incapacità o inefficacia nella gestione autonoma mediante motivato provvedimento da comunicare allo Amministratore ed all'assemblea dell'autogestione o condominiale.

ART. 12

Per tutta la durata del rapporto, l'Amministratore si impegna ad osservare la massima riservatezza e non potrà fornire o divulgare notizie, dati, documenti che in relazione alla prestazione svolta venissero comunque a Sua conoscenza, nel pieno rispetto dei dettami del D.Lgs. 30-6-2003 n. 196.

ART.13

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione della presente Convenzione sarà competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Trapani.

Trapani, addì _____

Lo I.A.C.P.

L'Amministratore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 C.C., dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare quanto specificamente previsto dal Regolamento per l'Autogestione approvato con deliberazione del C.d.A. dello I.A.C.P. di Trapani n. _____ del _____.

L'Amministratore

La presente convenzione sarà registrata in caso d'uso