

COMUNI ASSOCIATI / CASA S.P.A.

CONTRATTO DI SERVIZIO

L'anno duemilaventitre (2023) il giorno ventisei (26) del mese di ottobre
in Firenze.

Premesso che

1) la Legge Regionale Toscana n. 77 del 3 novembre 1998 (d'ora innanzi Legge Regionale) ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), prevedendo la suddivisione del territorio regionale in Livelli Ottimali Di Esercizio (d'ora innanzi definiti LODE);

2) la Legge Regionale ha attribuito gli immobili già di proprietà dell'Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale Pubblica di Firenze (d'ora innanzi ATER Firenze) ed ubicati nel territorio della Provincia di Firenze, escluso il Circondario dell'Empolese Valdelsa, ai COMUNI ricompresi in tale territorio e ASSOCIATI nel LODE Fiorentino;

3) pertanto, i COMUNI ASSOCIATI dispongono di un consistente patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

4) i COMUNI ASSOCIATI sono tutti quelli rientranti nel LODE Fiorentino;

5) i COMUNI ASSOCIATI, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale, sono titolari di un insieme di funzioni inerenti all'Edilizia Residenziale Pubblica nel LODE Fiorentino;

6) in attuazione dell'art. 6 della Legge Regionale, che stabilisce l'obbligo di gestione associata delle funzioni tramite un Soggetto Gestore da costituirsi

a cura dei Comuni medesimi, i COMUNI ASSOCIATI hanno stipulato con atto a rogito Vice Segretario Generale, Giampaolo Miniati Paoli, il giorno 3

luglio 2002 una Convenzione per la Costituzione di LODE Fiorentino (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;	
	7) in data 17 ottobre 2002 i COMUNI ASSOCIATI hanno costituito la	
	società "CASA S.p.A.", quale soggetto gestore dell'Edilizia Residenziale	
	Pubblica ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale;	
	8) il Decreto Legislativo 19/08/2016, n. 175 (Testo unico in materia di	
	società a partecipazione pubblica) disciplina la costituzione di società da	
	parte di amministrazioni pubbliche, nonché la gestione e la partecipazione	
	da parte delle amministrazioni pubbliche in società a totale o parziale	
	partecipazione pubblica, diretta ed indiretta;	
	9) con deliberazione in data 29 marzo 2019 l'Assemblea Straordinaria dei	
	Soci ha apportato le modifiche statutarie allo Statuto di CASA S.p.A. in	
	ragione delle disposizioni normative di cui al Decreto Legislativo	
	19/08/2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione	
	pubblica);	
	10) la Conferenza permanente d'ambito L.O.D.E. nella seduta del 25 marzo	
	2022 ha espresso il proprio assenso alla proposta di modifica della	
	Convenzione ed ha deliberato di inviare la stessa, per l'approvazione, a tutti	
	i Consigli comunali dell'ambito territoriale i quali hanno approvato, con	
	relative deliberazioni consiliari, le modifiche al testo della convenzione	
	medesima;	
	11) in data 10 gennaio 2023 è stata sottoscritta la suddetta Convenzione	
	per la costituzione del L.O.D.E. fiorentino con le modifiche approvate dalla	
	Conferenza in data 25 marzo 2022;	

12) ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, i COMUNI ASSOCIATI

attribuiscono a CASA S.p.A. il ruolo di soggetto di riferimento nella gestione

delle problematiche abitative;

13) in adempimento degli obblighi sanciti dalla Legge Regionale ed in

attuazione dell'art. 2.3 della Convenzione LODE, le Parti intendono

disciplinare le modalità di svolgimento - da parte di CASA S.p.A. - delle

funzioni indicate nel primo comma dell'art. 5 della stessa Legge Regionale

fissando gli obblighi reciproci tra CASA S.p.A. ed i COMUNI ASSOCIATI;

14) CASA S.p.A., nello svolgimento delle proprie attività, assume

l'impegno di collaborare con i COMUNI ASSOCIATI alla risoluzione delle

problematiche abitative, ivi comprese quelle di natura emergenziale, in una

prospettiva di sostenibilità e di coesione sociale;

15) i COMUNI ASSOCIATI e CASA S.p.A. si impegnano, ciascuno per le

proprie competenze e funzioni, ad attuare interventi di ERP coerenti con gli

interventi di politica sociale dei singoli COMUNI ASSOCIATI, anche

nell'ambito di interventi complessi di rigenerazione e di riqualificazione

urbana;

16) ai fini della individuazione delle differenti tipologie di intervento edilizio,

nel presente Contratto si fa riferimento a quanto disposto dalla legge 5

agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, con

particolare riferimento al D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e agli specifici

provvedimenti, nazionali e regionali, emanati ed emanandi in materia di

rigenerazione urbana, risparmio ed efficientamento energetico, ivi compresi

direttive e bandi europei;

17) nel presente Contratto:

	- si fa riferimento alla Legge Regionale Toscana 2 gennaio 2019, n. 2 e	
	ss.mm.ii. (d'ora innanzi definita Legge Regionale ERP), ai fini della	
	gestione del patrimonio ERP;	
	- per Regolamento d'Utenza si intende il vigente Regolamento richiamato	
	nei contratti di locazione;	
	- per Regolamento per l'Autogestione si intende il vigente Regolamento per	
	l'Autogestione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica.	
	18) la Legge Regionale Toscana n. 5 del 22 gennaio 2014 <i>“Alienazione</i>	
	<i>degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) finalizzata alla</i>	
	<i>razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di E.R.P.”</i> , attribuisce al	
	Soggetto Gestore numerose funzioni istruttorie di supporto ai Comuni	
	proprietari per la sua attuazione.	
	19) in data 9 febbraio 2023 la Conferenza LODE ha approvato gli indirizzi	
	per la definizione dei contenuti del Contratto di Servizio nonché lo schema	
	del medesimo contratto, da sottoscrivere con CASA S.p.A.;	
	20) con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 18.10.2023 CASA	
	S.p.A. ha dato mandato al Presidente a sottoscrivere il Contratto con tutti i	
	Comuni del LODE Fiorentino;	
	21) I Comuni appartenenti al LODE fiorentino hanno tutti approvato lo	
	schema di Contratto di Servizio con le seguenti deliberazioni:	
	- Comune di Firenze - Deliberazione della Giunta Comunale n. 359 del	
	11.07.2023;	
	- Comune di Sesto Fiorentino – Deliberazione del Consiglio Comunale n.	
	78 del 27.07.2023;	
	- Comune di Campi Bisenzio – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45	

	del 28.09.2023;	
	- Comune di Scandicci – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del	
	14.09.2023;	
	- Comune di Bagno a Ripoli – Deliberazione della Giunta Comunale n. 85	
	del 27.07.2023;	
	- Comune di Borgo San Lorenzo – Deliberazione della Giunta Comunale n.	
	95 del 01.08.2023;	
	- Comune di Figline e Incisa Valdarno – Deliberazione della Giunta	
	Comunale n. 172 del 13.07.2023;	
	- Comune di Pontassieve – Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del	
	04.08.2023;	
	- Comune di Calenzano – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del	
	28.09.2023;	
	- Comune di Impruneta – Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del	
	27.09.2023;	
	- Comune di Lastra a Signa – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61	
	del 20.09.2023;	
	- Comune di San Casciano in Val di Pesa – Deliberazione del Consiglio	
	Comunale n. 34 del 24.07.2023;	
	- Comune di Scarperia e San Piero – Deliberazione della Giunta Comunale	
	n. 67 del 21.08.2023;	
	- Comune di Signa – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del	
	23.10.2023;	
	- Comune di Barberino di Mugello – Deliberazione della Giunta Comunale	
	n. 82 del 13.09.2023;	

	- Comune di Barberino Tavarnelle – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28.07.2023;	
	- Comune di Greve in Chianti – Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 31.07.2023;	
	- Comune di Reggello – Deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 04.08.2023;	
	- Comune di Vicchio – Deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 25.05.2023;	
	- Comune di Dicomano – Deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 11.09.2023;	
	- Comune di Fiesole – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 27.07.2023;	
	- Comune di Firenzuola – Deliberazione della Giunta Comunale n. 88 del 11.09.2023;	
	- Comune di Londa – Deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 25.09.2023;	
	- Comune di Marradi – Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 02.10.2023;	
	- Comune di Palazzuolo sul Senio – Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 26.05.2023;	
	- Comune di Pelago – Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 11.05.2023;	
	- Comune di Rignano sull'Arno – Deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 14.09.2023;	
	- Comune di Rufina – Deliberazione della Giunta Comunale n. 166 del	

	14.09.2023;	
	- Comune di San Godenzo – Deliberazione della Giunta Comunale n. 75	
	del 21.09.2023;	
	- Comune di Vaglia – Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del	
	01.06.2023;	
	22) Con Determinazione Dirigenziale del Servizio Casa del Comune di	
	Firenze è stata individuata la forma nella quale stipulare il presente	
	Contratto nonché definito il criterio per la sua sottoscrizione da parte dei	
	COMUNI ASSOCIATI, in ordine decrescente di quote di partecipazione al	
	LODE Fiorentino;	
	tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 - Premesse	
	1. Le premesse debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del	
	presente Contratto. Le Parti le ratificano ad ogni effetto di legge.	
	ART. 2 - Parte plurisoggettiva	
	1. Salvo che non sia diversamente stabilito in determinate clausole del	
	Contratto (e solo ai fini dell'applicazione delle medesime), tutti i Comuni	
	indicati nelle premesse del presente atto, pur intervenendo al presente	
	Contratto a tutela di propri specifici interessi, costituiscono, ai fini del	
	medesimo, una parte unitaria.	
	2. Ove non diversamente indicato, l'attivazione dei poteri contrattuali	
	spettanti a tale parte, e comunque ogni manifestazione di volontà di essa, è	
	assunta e manifestata a CASA S.p.A., di volta in volta, dal rappresentante	
	di uno dei suddetti Comuni, su delega espressa degli altri, ovvero su	
	indicazione di LODE. In difetto di diversa indicazione, per Comune delegato	

si intende il Comune di Firenze.

3. CASA S.p.A. si impegna a riconoscere come vincolanti per sé, e nei confronti di tutti gli altri Comuni, le manifestazioni di volontà poste in essere dal Comune delegato, ai sensi del presente articolo.

ART. 3 - Oggetto

1. Il presente Contratto ha per oggetto l'affidamento a CASA S.p.A., da parte dei COMUNI ASSOCIATI, delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa nel suo complesso, alla manutenzione ed al recupero del PATRIMONIO GESTITO come definito dall'art. 4 del presente Contratto, nonché la disciplina delle funzioni attinenti a nuove realizzazioni da affidare.

ART. 4 - Individuazione del patrimonio immobiliare

oggetto del Contratto

1. Il patrimonio immobiliare oggetto delle funzioni disciplinate dal presente Contratto (d'ora innanzi, per brevità, convenzionalmente 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:

- a) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica utilizzati per le finalità proprie dell'ERP e come tali assoggettati alla disciplina regionale per l'ERP;
- b) alloggi di ERP gestiti dai COMUNI ASSOCIATI per conto di altri Enti pubblici.

ART. 5 - Affidamento in gestione del

PATRIMONIO GESTITO con procedura semplificata

1. L'affidamento in gestione del PATRIMONIO GESTITO di cui al precedente articolo 4 può essere attuato, da parte dei COMUNI

ASSOCIATI, singolarmente intesi, anche attraverso procedura semplificata comunicando a Casa S.p.A., con posta elettronica certificata, l'intenzione di affidare alla stessa ULTERIORE PATRIMONIO ERP e indicando l'elenco degli immobili costituenti l'ULTERIORE PATRIMONIO ERP, comprensivo di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento delle funzioni citate.

2. CASA S.p.A. comunica la propria accettazione all'affidamento delle ulteriori funzioni, mediante invio con posta elettronica certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.

3. L'affidamento delle funzioni decorre dalla data indicata dal Comune, e comunque non oltre 40 (quaranta) giorni dalla data di ricezione da parte di CASA S.p.A. di tale comunicazione.

4. In assenza delle informazioni di cui al comma 1 non si perfeziona l'affidamento di cui sopra e CASA S.p.A. non è responsabile dello svolgimento delle funzioni affidate.

5. I corrispettivi spettanti a CASA S.p.A. per lo svolgimento delle suddette funzioni saranno quelli previsti dall'art. 35, salvo diversi accordi da assumersi per iscritto fra le parti.

ART. 6 - Affidamento delle funzioni

1. I COMUNI ASSOCIATI, ciascuno singolarmente, ed unitariamente nella loro totalità, affidano a CASA S.p.A.:

a) la gestione giuridico-amministrativa del PATRIMONIO GESTITO, inclusi i rapporti con l'Utenza anche in riferimento ad aspetti di natura sociale;

b) la manutenzione ed il recupero del PATRIMONIO GESTITO, nonché le nuove realizzazioni, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge Regionale e

	le relative attività tecniche, giuridico-economiche e finanziarie;	
	c) l'attivazione di specifiche procedure volte ad attuare programmi e/o	
	interventi, compatibili con la mission aziendale, da eseguirsi sul	
	PATRIMONIO GESTITO o di nuova realizzazione mediante l'uso di	
	incentivi di qualsiasi natura e forma, anche fiscale.	
	2. CASA S.p.A. è tenuta a svolgere le funzioni di seguito indicate nel	
	rispetto della normativa vigente in materia di ERP nonché delle delibere di	
	LODE, come meglio descritto, in forma esplicativa e non esaustiva, nel	
	prosiegua del presente Contratto.	
	3. Resta sin d'ora inteso che i COMUNI ASSOCIATI danno pieno mandato	
	a CASA S.p.A., senza necessità di ulteriore ratifica, a svolgere per loro	
	conto tutte le attività connesse e funzionali alle competenze affidate come	
	meglio descritte, in forma esplicativa e non esaustiva, nel prosiegua del	
	presente Contratto.	
	ART. 7 - Gestione amministrativa delle funzioni	
	Nel presente articolo sono definite le funzioni di cui al precedente art. 6,	
	comma 1, lett. a):	
	1. Sottoscrizione dei contratti di locazione e relative registrazioni periodiche.	
	2. Consegna degli alloggi agli assegnatari e ripresa in consegna di quelli	
	rilasciati; comunicazioni obbligatorie per legge a carico della proprietà.	
	3. Determinazione, aggiornamento e ricalcolo dei canoni di locazione.	
	4. Emissione dei bollettini di pagamento dei canoni di locazione e di	
	addebito delle spese per servizi a rimborso, anche in formato elettronico	
	come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei	
	confronti di Gestori di Pubblici Servizi.	

5. Riscossione dei bollettini e delle somme dovute dagli utenti, anche in formato elettronico come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei confronti di Gestori di Pubblici Servizi.

6. Contestazione dei ritardi di pagamento con applicazione delle eventuali penalità previste dalla Legge Regionale ERP; esercizio delle azioni, stragiudiziali e giudiziali, ricorrendo anche a servizi legali esterni, per il recupero del credito, nei limiti delle disposizioni di legge.

7. Espletamento delle attività e dei relativi controlli sui nuclei assegnatari, previsti dalla Legge Regionale ERP ad opera del Soggetto Gestore, in materia di variazioni del nucleo e di mantenimento dei requisiti di assegnazione.

8. Segnalazione immediata ai COMUNI ASSOCIATI delle occupazioni senza titolo e delle situazioni che possono comportare l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione ovvero dare origine a procedimenti sanzionatori di rilascio.

9. Svolgimento delle attività finalizzate al rispetto del Regolamento di Utenza incluso l'avvio dell'iter procedurale di contestazione, nei casi di accertata violazione, con eventuale applicazione di sanzioni ai sensi della Legge Regionale ERP.

10. Attività istruttorie connesse alla verifica delle situazioni di morosità incolpevole ai sensi della Legge Regionale ERP.

11. Attività di gestione di situazioni di criticità sociale attraverso il Servizio Gestione Sociale del Patrimonio ERP di Casa S.p.A. e la segnalazione al Comune di fatti che possano pregiudicare gravemente la continuazione del rapporto di locazione, la corretta conduzione degli immobili e/o la pacifica

convivenza all'interno del fabbricato.

I COMUNI ASSOCIATI svolgono un ruolo attivo nella definizione delle modalità organizzative del Servizio, anche attraverso la stipula di Protocolli di Intesa con Casa S.p.A..

12. Gestione dei flussi finanziari così come previsto dalla normativa vigente in materia di ERP nonché dalle delibere di LODE.

13. Gestione dei rapporti con le Autogestioni, in conformità con quanto previsto dalla vigente normativa in materia e dal Regolamento per l'Autogestione: promozione, attivazione, verifica del loro funzionamento, attribuzione risorse finanziarie destinate alla manutenzione, attività di supporto alla Commissione per le Autogestioni, richiami agli organi ed agli Autogestori, commissariamenti.

14. Amministrazione dei fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà di uno dei COMUNI ASSOCIATI o comunque privi di condominio; partecipazione all'attività degli organi condominiali in edifici a proprietà mista con espressione di diritti di voto e con assunzione dei relativi oneri, senza necessità di speciale mandato del Comune se ricompresi nel piano dei conti preventivo e all'interno del budget a ciò destinato. Nel caso di impegni non previsti e di notevole entità o che siano di particolare impatto sulla proprietà (esempio: installazione impianti ascensori o antenne telefonia mobile, cessione di parti comuni, altro) l'espressione di voto è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune proprietario.

15. Controllo sui conteggi di ripartizione degli oneri condominiali a carico dei proprietari e loro pagamento.

16. Rilascio di autorizzazioni, con informazione al Comune interessato,

all'esecuzione dei lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese,

nel rispetto della vigente normativa edilizia ed impiantistica in materia di

sicurezza, che non comportano una diversa distribuzione degli spazi interni.

17. Accatastamento degli immobili E.R.P. di nuova costruzione e/o

recupero. Accatastamento degli immobili E.R.P. gestiti, previe specifiche

intese con i COMUNI ASSOCIATI, concernenti: tempi, modalità di

svolgimento, variazioni e aggiornamenti per le unità immobiliari non

regolarmente censite, compresi frazionamenti, mappali, DOCFA.

18. Redazione di tabelle millesimali per immobili la cui proprietà sia per

intero di uno dei COMUNI ASSOCIATI.

19. Gestione dei rapporti con gli Enti erogatori di servizi per tutto quanto

necessario all'abitabilità degli alloggi: allacciamenti propedeutici

all'attivazione delle utenze energia elettrica, acqua, gas e telefono; stipula

contratti per allacciamenti parti comuni; attivazione e gestione impianti

(autoclavi, centrali termiche, ascensori, altro);

20. Predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli

alloggi ERP di nuova costruzione e/o recupero.

21. Predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli

alloggi ERP di risulta facenti parte del patrimonio gestito, nell'ambito della

rimessa in pristino, ai fini dell'assegnazione; l'attività è compensata come

previsto dal successivo art. 38.

22. Gestione e sviluppo dei sistemi informativi, anche con l'adeguamento

tecnologico del Sistema nel suo complesso, per l'amministrazione e l'analisi

dell'ERP. In particolare deve essere garantita da CASA S.p.A. una piena e

tempestiva informazione sul patrimonio gestito mediante una adeguata

	base dati informativa, accessibile da parte dei COMUNI ASSOCIATI, dotata	
	di un'area Intranet, ad accesso riservato, aggiornata con dati consolidati al	
	più tardi al giorno precedente, al fine di consentire ai COMUNI ASSOCIATI	
	l'accesso immediato e contestuale all'archivio informatico di Casa S.p.A..	
	23. Formazione, gestione ed aggiornamento delle banche dati dell'Utenza e	
	del PATRIMONIO GESTITO per garantire ai COMUNI ASSOCIATI - in	
	raccordo e sinergia con i basamenti informativi di riferimento dei COMUNI	
	ASSOCIATI (es. anagrafe dei nuclei, toponomastica, catasto, cartografia di	
	base, etc) - l'accesso alle informazioni necessarie per lo svolgimento delle	
	attività inerenti la mobilità negli alloggi di ERP.	
	Per tutta la durata del contratto i dati afferenti il patrimonio ERP o	
	comunque immobili gestiti devono essere messi in condivisione	
	gratuitamente e senza oneri, anche allo scopo di bonificare, ove possibile, i	
	dati in raccordo con le banche dati dei Comuni associati (anagrafe,	
	toponomastica, catasto, etc).	
	24. Riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla Legge 560/1993	
	per quelle effettuate da ATER Firenze precedentemente all'efficacia del	
	presente Contratto, fornitura ai singoli Comuni della documentazione	
	amministrativa in possesso di Casa S.p.A. per le alienazioni eseguite dai	
	Comuni stessi ai sensi della medesima Legge 560/1993, fornitura a Casa	
	S.p.A. da parte dei Comuni di quanto necessario ai sensi della normativa in	
	materia di Gestione Speciale per le quote di riscatto incassate dai Comuni	
	stessi. Riscossione delle quote da cessioni di cui alla legge regionale	
	22/01/2015 n. 5 e gestione amministrativa del procedimento. Fornitura ai	
	comuni della documentazione amministrativa in possesso di Casa S.p.A.	

25. Stipula, rinnovo e modifica dei contratti di assicurazione sul Patrimonio gestito, così come meglio specificato all'articolo 47 del presente Contratto.

26. Gestione dell'informazione all'Utenza anche attraverso la redazione di periodici informativi e la tenuta di un Sito Internet accessibile e costantemente aggiornato, con modulistica accessibile online e schede servizio e dotato di un'area Intranet ad accesso riservato.

27. Fornitura ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, di dati e notizie su richiesta degli stessi a seguito di necessità particolari fra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il monitoraggio trimestrale dei lavori in corso e le risposte a interrogazioni nonché a richieste di accesso agli atti relative a dati presenti negli archivi informatici di CASA SPA da parte delle Amministrazioni dei COMUNI ASSOCIATI e comunque dati necessari alla gestione del PATRIMONIO GESTITO (ad es. lavori effettuati in un preciso lasso di tempo).

Esigenze di informazioni di particolare complessità, non standard e non ricavabili autonomamente dall'area intranet, saranno tariffate a parte ed i relativi contenuti e tempi di elaborazione saranno preventivamente concordati con i Comuni richiedenti.

28. Espletamento delle attività finalizzate alla rimozione dei veicoli in stato di abbandono negli spazi condominiali sulla base di specifici accordi o protocolli di intesa con i singoli COMUNI ASSOCIATI.

29. Attestazione, asseverazione o dichiarazioni volte al rinnovo di autorizzazione all'esercizio di attività/impianti (es. Certificato di Prevenzione Incendi, pratiche GSE – Conto termico) che richiedano la sottoscrizione da parte di tecnici abilitati ed iscritti ad ordini professionali e/o appositi elenchi

o liste ministeriali. L'attività è compensata come previsto dal successivo art.

38.

ART. 8 - Manutenzione ordinaria e ordinaria complessa

del PATRIMONIO GESTITO

Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. di cui alla lettera b) del comma 1 del precedente art. 6 afferenti alla manutenzione ordinaria e ordinaria complessa del PATRIMONIO GESTITO:

1. Studio, definizione, attuazione e verifica dei programmi di manutenzione ordinaria del PATRIMONIO GESTITO, a supporto delle decisioni di LODE e sulla base delle direttive di quest'ultima.

2. Raccolta delle richieste dell'Utenza e determinazioni conseguenti, fatte salve le diverse disposizioni degli enti proprietari degli immobili ed in accordo con i programmi di cui al punto 1.

3. Studio e definizione di modalità specifiche di rapporto con l'Utenza in relazione alle esigenze manutentive nonché cura dei medesimi rapporti.

4. Gestione delle problematiche di tipo manutentivo legate all'assicurazione del PATRIMONIO GESTITO.

5. Progettazione e realizzazione, con funzioni di stazione appaltante, degli interventi di manutenzione ordinaria, finanziati con proventi da canoni, strettamente indispensabili per rendere l'unità immobiliare idonea all'assegnazione, sulla base delle direttive di LODE, consistenti in interventi di riparazione o rifacimento degli impianti elettrici, idrici, termici e sanitari e delle finiture (per es. pavimenti, infissi, intonaci), avendo come riferimento per la quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di

	esecuzione (accordo quadro), per un complesso di opere di importo medio	
	di riferimento contenuto entro euro 10.000,00 (diecimila).	
	6. Progettazione e realizzazione, con funzioni di stazione appaltante, degli	
	interventi di manutenzione ordinaria complessa, finanziati con proventi da	
	canoni, indispensabili per rendere l'unità immobiliare idonea	
	all'assegnazione, nonché riguardanti le parti condominiali interne ed	
	esterne, sulla base delle direttive di LODE, avendo come riferimento per la	
	quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche	
	della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di esecuzione	
	(accordo quadro), per un complesso di opere di importo medio di	
	riferimento superiore a euro 10.000,00 (diecimila).	
	7. Lavori di consolidamento statico e ripristino delle condizioni di sicurezza,	
	con funzioni di stazione appaltante, riguardanti singoli elementi strutturali e	
	non l'intero edificio, da eseguirsi d'urgenza senza limiti di spesa.	
	8. Attività di contestazione e di segnalazione al Comune di situazioni di	
	conduzione non idonea dell'alloggio, da parte degli assegnatari, verificate,	
	nei casi di criticità socio/sanitaria, anche attraverso sopralluoghi a tutela di	
	una migliore conservazione del patrimonio, nonché con finalità di	
	prevenzione.	
	ART. 9 - Manutenzione straordinaria, nuove costruzioni, recupero,	
	adeguamenti tecnologici, riqualificazione energetica	
	e interventi di adeguamento antisismico	
	Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. di cui	
	alla lettera b) e alla lettera c) del comma 1 del precedente art. 6 afferenti a	
	interventi sul PATRIMONIO GESTITO quali manutenzione straordinaria,	

nuove costruzioni, recupero, adeguamenti tecnologici, riqualificazione energetica e interventi di adeguamento antisismico:

1. Supporto tecnico per la definizione dei programmi strategici di LODE.

2. Progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria relativi all'intero corpo dell'edificio nel quale sono ubicati gli alloggi, o di una singola unità immobiliare, sulla base delle direttive di LODE, avendo come riferimento per la quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di esecuzione (accordo quadro).

3. Progettazione e realizzazione degli interventi di recupero, 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, ove necessaria in funzione della tipologia dell'intervento.

4. Progettazione e realizzazione degli interventi facenti parte di programmi urbanistici complessi comunque denominati, previa stipula di specifici contratti con i Comuni ed eventuali altri soggetti interessati.

5. Attività di stazione appaltante per gli interventi di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4.

6. Direzione dei lavori, collaudi e svolgimento di tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'agibilità degli alloggi di ERP in relazione alle attività di cui sopra.

7. Manutenzione ordinaria che richiede pianificazione, progettazione, funzioni di stazione appaltante, direzione lavori, collaudi, funzioni tecnico amministrative, ma non compresa nelle attività di cui all'art. 8 qui di seguito

indicate con valore non tassativo:

- manutenzione degli impianti di riscaldamento esistenti, compresa eventuale sostituzione delle caldaie;
- manutenzione di impianti tecnologici di nuova generazione e relativa assistenza;
- riqualificazione impianti termici condominiali esistenti;
- realizzazione di impianti autoclave condominiali;
- aree a verde: opere di piantumazione, manutenzione e riqualificazione;
- realizzazione di parcheggi condominiali, posti auto;
- realizzazione di ascensori, elevatori e servo scala;
- abbattimenti barriere architettoniche condominiali.

8. Ricerca di risorse in ambito europeo per l'attuazione di programmi e/o interventi volti alla gestione del Conto Termico, al recupero e alla riqualificazione energetica e/o sismica dei fabbricati, per i quali siano previste forme di incentivazione o contribuzione, ivi comprese le forme di incentivazione di natura fiscale.

ART. 10 - Rapporti con altri soggetti

Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. afferenti ai rapporti con soggetti coinvolti nella gestione del PATRIMONIO GESTITO:

1. Su indirizzo dei COMUNI ASSOCIATI, definizione di accordi con i soggetti istituzionali competenti per la gestione delle criticità socio-sanitarie (es. Servizi Sociali delle ASL, Servizi Sanitari, Forze dell'Ordine) finalizzati alla formalizzazione di strumenti operativi basati sulla collaborazione.

2. Cura e gestione dei rapporti di rete con i soggetti istituzionali sopra indicati finalizzati all'individuazione di sinergie su specifici progetti.

ART. 11 - Rapporti con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

1. Nell'esercizio delle funzioni di cui al presente Contratto di Servizio CASA S.p.A. si impegna, anche 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 tra LODE e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini.

2. È fatto obbligo a CASA S.p.A. 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 ERP, con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale e locale;

c) adottare e rispettare specifici regolamenti attuativi dei predetti accordi e protocolli d'intesa.

ART. 12 - Funzioni ulteriori

1. L'affidamento, da parte dei COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - di nuovi servizi o nuove funzioni a CASA S.p.A. (non compresi nel presente Contratto o nella Carta dei Servizi), è disciplinato con separati accordi da stipulare per iscritto tra i Comuni appartenenti al LODE Fiorentino singolarmente intesi ovvero tra tutti i COMUNI ASSOCIATI e CASA S.p.A..

Tali nuovi servizi saranno retribuiti sulla base di corrispettivi pattuiti negli

stessi accordi, tenendo comunque conto della necessità di assicurare la copertura dei relativi costi.

2. Si conviene che in caso di attivazione da parte dei singoli Comuni di iniziative per lo sviluppo delle politiche dell'abitare, CASA S.p.A. fornisce la propria collaborazione per tutte le attività di pubblicizzazione ed informazione al pubblico presso i propri uffici e tramite il proprio sito Internet, senza oneri aggiuntivi a carico dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi, con particolare riferimento all'abitare sostenibile e all'efficienza energetica. Ove la collaborazione si concretizzi altresì in attività di consulenza tecnico-amministrativa sull'abitare sostenibile e sull'efficienza energetica a soggetti terzi, CASA S.p.A. può percepire da questi apposite tariffe e rimborsi, come da tariffario, da aggiornare ai sensi dell'art. 40.

ART. 13 - Affidamento in gestione di ULTERIORE PATRIMONIO

ABITATIVO

1. I COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - mediante apposito Contratto di Servizio ovvero con la procedura descritta all'articolo 15, potranno affidare a CASA S.p.A. le funzioni di cui agli artt. 6, 7, 8 e 9, in quanto compatibili, inerenti al seguente patrimonio abitativo:

- a) non assoggettato alla disciplina dell'ERP e di proprietà dei Comuni;
- b) in locazione da terzi;
- c) ottenuto in concessione o in comodato;
- d) di proprietà di società partecipate a capitale pubblico.

Tale patrimonio, utilizzato per far fronte a fabbisogni abitativi, è d'ora innanzi definito, in riferimento a ciascun singolo Comune, ULTERIORE

PATRIMONIO ABITATIVO.

2. Tra le parti si dà atto che nell'ambito dell'ULTERIORE PATRIMONIO

ABITATIVO possono essere ricompresi: locali ad uso diverso

dall'abitazione , locali funzionali ad attività dei complessi abitativi ERP,

nonché unità immobiliari ad uso abitativo a destinazione non ERP unite

funzionalmente a fabbricati ERP.

ART. 14 - Affidamento mediante apposito Contratto di Servizio

1. È nella facoltà dei COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi -

disciplinare l'affidamento delle proprie funzioni inerenti all'ULTERIORE

PATRIMONIO ABITATIVO mediante apposito Contratto di Servizio da

stipularsi e contenente le informazioni indicate nel successivo articolo 15.

ART. 15 - Affidamento con procedura semplificata

1. L'affidamento delle funzioni di cui al precedente articolo 14 può essere

attuato, da parte dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, anche

attraverso procedura semplificata comunicando a Casa S.p.A. con posta

elettronica certificata l'intenzione di affidare alla stessa nuove funzioni e

indicando:

- l'elenco degli immobili costituenti l'ULTERIORE PATRIMONIO

ABITATIVO, comprensivo di tutte le informazioni necessarie per

l'espletamento delle funzioni citate;

- l'ammontare e/o le modalità di determinazione dei canoni da riscuotere;

- la modalità di gestione dei flussi finanziari;

- il contenuto e la periodicità dei rendiconti che Casa S.p.A. deve produrre;

- le disponibilità finanziarie dalle quali attingere per far fronte alle eventuali

esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria, le modalità di copertura

	delle suddette spese e le modalità di copertura assicurativa.	
	2. CASA S.p.A. è tenuta ad accettare e comunicare la propria accettazione	
	dell'affidamento delle ulteriori funzioni, mediante invio di posta elettronica	
	certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 (trenta) giorni	
	decorrenti dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.	
	3. L'affidamento delle funzioni decorre dalla data indicata dal Comune, e	
	comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione da parte di	
	CASA S.p.A. di tale comunicazione.	
	4. In assenza delle suddette informazioni non si perfeziona l'affidamento di	
	cui sopra e CASA S.p.A. non è responsabile dello svolgimento delle	
	funzioni affidate.	
	5. I corrispettivi spettanti a CASA S.p.A. per lo svolgimento delle suddette	
	funzioni saranno quelli previsti dall'art. 35, salvo diversi accordi da	
	assumersi per iscritto fra le parti..	
	Art. 16 Affidamento di unità immobiliari a destinazione diversa	
	dall'ERP inserite in fabbricati ERP	
	1. Salvo diversa statuizione delle parti, l'affidamento delle unità immobiliari	
	di cui al precedente art. 13. comma 2, inserite in fabbricati ERP ma a	
	destinazione diversa, è limitato alla gestione degli impianti e dei servizi	
	comuni del fabbricato o del complesso edilizio, ivi compresa la ripartizione	
	delle spese ai fruitori delle medesime, e alla manutenzione delle parti	
	comuni.	
	2. Dalle funzioni affidate rimarranno esclusi, salvo diversa statuizione delle	
	parti, la gestione del rapporto contrattuale con gli eventuali fruitori delle	
	unità immobiliari di cui al precedente comma 1, nonché gli interventi	

manutentivi all'interno delle medesime.

ART. 17 - Funzioni relative agli adempimenti di cui alla normativa in

merito alla "Alienazione di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica"

1. A CASA S.p.A. sono affidate le funzioni finalizzate all'attuazione dei piani di alienazione proposti dal LODE Fiorentino e approvati dalla Regione Toscana.

2. Restano ferme le competenze dei Comuni, derivanti dalla titolarità del diritto di proprietà, nonché dalle attribuzioni di cui alla normativa regionale toscana relativa alla alienazione del patrimonio ERP.

3. Le modalità di attuazione ed i relativi corrispettivi sono regolamentati *nell'allegato Disciplinare alienazione ERP, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Servizio. Le funzioni affidate devono comunque essere svolte in conformità delle direttive LODE, già emanate o che saranno in futuro adottate.

ART. 18 - Funzioni escluse

1. CASA S.p.A. non può svolgere alcuna delle funzioni che, ai sensi della vigente normativa ERP, sono riservate alla competenza esclusiva dei COMUNI ASSOCIATI e di LODE.

2. In particolare, restano riservate alla competenza dei COMUNI ASSOCIATI e di LODE le funzioni attinenti alla definizione degli indirizzi politici; ai COMUNI ASSOCIATI resta riservato l'esercizio di poteri autoritativi.

3. A titolo esemplificativo, si indicano le funzioni di esclusiva competenza dei COMUNI ASSOCIATI:

a) individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e relative

	assegnazioni ordinarie, speciali, provvisorie;	
	b) valutazione della permanenza dei requisiti degli assegnatari degli alloggi,	
	su segnalazione del Soggetto Gestore o con procedimento d'ufficio;	
	emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di autotutela, fermi restando	
	gli obblighi verso i COMUNI ASSOCIATI previsti a carico di CASA S.p.A.	
	dall'art. 20 del presente Contratto;	
	c) azioni a tutela della legittimità dell'uso del patrimonio, fatte salve le	
	diverse indicazioni del Comune interessato che può avvalersi di CASA	
	S.p.A., sostenendo le relative spese, e fatti salvi i poteri processuali della	
	stessa società;	
	d) repressione dell'abusivismo, emanazione ed esecuzione dei	
	provvedimenti di rilascio per gli alloggi occupati senza titolo;	
	e) rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia, in base alla normativa	
	vigente;	
	f) alienazione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni, salvo quanto	
	previsto al precedente art. 17.	
	4. 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).	
	ART. 19 - Obblighi di CASA S.p.A.	
	1. CASA S.p.A. assume gli obblighi previsti nel prosieguo del presente	
	articolo sia nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI unitariamente	

considerati, sia nei confronti dei medesimi Comuni singolarmente considerati (anche ai fini e per gli effetti di quanto previsto nell'art. 51 del presente Contratto).

ART. 20 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 7

Le funzioni di cui all'art. 7 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza delle funzioni elencate nello stesso articolo.

1. Il contratto di locazione deve essere stipulato di norma entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione da parte di CASA S.p.A. della comunicazione da parte dei Comuni dell'assegnazione degli alloggi, con tutti i dati necessari all'identificazione dei soggetti titolari del diritto di assegnazione e al calcolo del canone di locazione. Nel caso in cui l'assegnatario non si presenti per la stipula nei termini stabiliti dalla normativa ERP vigente, CASA S.p.A. dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune interessato per i provvedimenti conseguenti.

2. Le attività finalizzate alla consegna degli alloggi agli assegnatari individuati dai provvedimenti del Comune devono essere completate entro n. 2 (due) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione, salvo diversa indicazione contenuta nella comunicazione stessa. Le comunicazioni obbligatorie devono essere effettuate nei termini di legge.

CASA S.p.A., una volta avuta la notizia del rilascio di un alloggio, deve operare per ridurre al massimo i tempi per la ripresa in consegna dello stesso. Ai fini di assicurare una piena e tempestiva comunicazione, CASA S.p.A. deve aggiornare entro 1 (un) giorno lavorativo dalla ripresa in

consegna dell'alloggio il proprio data base informatico; entro 7 (sette) giorni deve essere effettuato il sopralluogo da parte di CASA S.p.A., a seguito del quale devono essere quanto prima quantificati i lavori eventualmente necessari per la riassegnazione, i relativi costi ed i tempi previsti di esecuzione, con relativo aggiornamento del data base informatico che deve riportare, per gli alloggi da ristrutturare per i quali non è stato ancora individuato il finanziamento, la classificazione della tipologia di intervento secondo il seguente schema:

A Range costo in euro: 0-5.000 range tempo in gg nc 0-14

B Range costo in euro: 5.000-10.000 range tempo in gg nc 14-21

C Range costo in euro: 10.000-20.000 range tempo in gg nc 21-30

D Range costo in euro: 20.000-40.000 range tempo in gg nc 30-45

E Range costo in euro: oltre 40.000 range tempo in gg nc oltre 45.

CASA S.p.A. comunica la disponibilità per l'assegnazione dell'alloggio di risulta in ogni caso non oltre due giorni lavorativi dall'avvenuta rimessa in pristino o comunque dalla verifica dell'idoneità dell'alloggio per l'assegnazione medesima.

Le informazioni sugli alloggi sfitti devono essere messe a disposizione dei singoli Comuni nell'area Intranet in un formato che ne consenta l'estrazione, l'analisi e l'elaborazione da parte dei Comuni stessi.

Entro 30 (trenta) giorni dall'individuazione di un finanziamento per il ripristino di alloggi è facoltà dei Comuni interessati far pervenire le proprie indicazioni in merito alle priorità da seguire nell'attuazione degli interventi manutentivi. Scaduto tale termine, CASA S.p.A. può procedere all'attuazione degli interventi secondo le proprie valutazioni tecniche, nel

rispetto degli indirizzi generali già indicati.

3. La determinazione, l'aggiornamento ed il ricalcolo dei canoni devono avvenire secondo le disposizioni ERP vigenti.

4. I bollettini di pagamento, anche in formato elettronico come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei confronti dei Gestori di Pubblici Servizi, devono essere emessi entro la prima decade di ogni mese e devono includere anche i servizi a rimborso calcolati nel periodo.

5. I canoni e le somme rimborsate per servizi, pagati dagli assegnatari, saranno versati da CASA S.p.A. su conti correnti postali o bancari i cui proventi finanziari andranno distribuiti ai singoli Comuni in proporzione ai relativi incassi.

6. La contestazione dei ritardati pagamenti deve avvenire contestualmente all'emissione del bollettino successivo all'accertato inadempimento. CASA S.p.A., anche ai fini dell'avvio delle procedure di decadenza previste dalla Legge Regionale ERP, segnala annualmente ai Comuni tutte le posizioni di morosità ultrasemestrale. In caso di persistente inadempimento, CASA S.p.A. intraprende opportune azioni finalizzate al recupero del credito e/o al rilascio dell'alloggio.

CASA S.p.A. si impegna a comunicare ai Comuni interessati i risultati delle attività di cui sopra e a fornire ogni ulteriore informazione richiesta in merito alla morosità e al rimborso degli oneri condominiali per cui il Comune è intervenuto in via sostitutiva.

I Comuni si riservano la facoltà di autorizzare specificatamente CASA S.p.A. ad esercitare azioni legali finalizzate al recupero della morosità che possano comportare il rilascio dell'alloggio.

In nessun caso CASA S.p.A. addebiterà ai Comuni compensi legali per suddette attività di recupero.

7. Gli aggiornamenti conseguenti alle variazioni dei nuclei familiari, i ricalcoli dei canoni e le volture dei contratti sono effettuati al verificarsi delle condizioni e previo accertamento della sussistenza dei requisiti previsti dalla Legge Regionale ERP, nei tempi da essa stabiliti.

L'attività di raccolta degli elementi necessari alla verifica del mantenimento dei requisiti di assegnazione sul complesso dell'Utenza gestita è effettuata da CASA S.p.A. con cadenza almeno biennale, fruendo, ove possibile, del collegamento telematico con le banche dati o gli applicativi delle Amministrazioni Comunali o di altre Amministrazioni Pubbliche.

8. Le segnalazioni previste al punto 8 dell'articolo 7 debbono essere effettuate entro 7 (sette) giorni dal momento in cui CASA S.p.A. ne è venuta a conoscenza. Le segnalazioni relative ad eventuali occupazioni abusive devono comunque essere effettuate, anche in via informale, nel più breve tempo possibile.

9. Nei casi di accertata violazione del Regolamento di Utenza, le attività di cui ai punti 9 e 11 dell'art. 7 relative all'avvio dell'iter procedurale di contestazione devono avvenire a seguito di documentata istruttoria necessaria per l'individuazione di idonei strumenti di contestazione e/o diffida, inclusa l'eventuale applicazione di idonee sanzioni, ai sensi della Legge Regionale ERP, finalizzata al ripristino del rispetto delle disposizioni di legge. Detta attività deve prevedere anche l'eventuale preliminare convocazione dei soggetti interessati per un tentativo di risoluzione bonaria, ove questa sia possibile.

Nei casi più gravi di accertata violazione del Regolamento di Utenza, CASA

SPA deve trasmettere gli esiti dell'istruttoria al Comune interessato per i

provvedimenti di sua competenza.

10. L'istruttoria finalizzata all'accertamento della morosità incolpevole come

definita dalla Legge Regionale ERP, dello 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 la valutazione, se necessario anche con l'ausilio dei

Servizi Sociali competenti, è effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data

dell'istanza presentata dall'utente interessato. CASA S.p.A. trasmette ai

Comuni interessati l'elenco degli assegnatari che si trovano nelle predette

condizioni con cadenza trimestrale.

11. Fermo restando quanto disposto al precedente punto 9, la segnalazione

ai Comuni interessati di gravi circostanze, situazioni o fatti che possano

pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione, il corretto uso degli

immobili o la pacifica convivenza all'interno del fabbricato, deve essere

effettuata entro 30 (trenta) giorni dal termine dell'iter.

12. La contabilizzazione e gestione dei flussi finanziari inerenti l'ERP deve

essere distinta secondo le deliberazioni di LODE, nel rispetto della

normativa vigente.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano qui di seguito le somme

che costituiscono oggetto di contabilizzazione separata:

- art 31 della Legge Regionale ERP (fondo sociale). CASA S.p.A. deve

trasmettere le domande dei soggetti interessati, previa istruttoria secondo

le direttive impartite dal LODE, al Comune di riferimento nonché versare le

somme autorizzate dal Comune entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento del parere positivo del suddetto Comune, in relazione alle disponibilità finanziarie esistenti;

- quota ex art. 32, comma 1, lettera c) della Legge Regionale ERP (somma per manutenzione ordinaria Autogestioni). CASA S.p.A. deve versare quadrimestralmente alle Autogestioni le somme ad esse spettanti;

- somme previste dal punto 7.2.1 della deliberazione di LODE n.1 del 17 ottobre 2002 e disciplinata nel regolamento per l'accesso al fondo mutualistico da parte dei comuni del LODE fiorentino. Al ricevimento delle delibere LODE in merito, CASA S.p.A. provvede alla messa a disposizione delle somme quota parte del fondo mutualistico disponibile (al netto delle esigenze dei Comuni già espresse come stato di necessità in fase di preventivo entrate/uscite dell'anno di riferimento) al/ai Comune/i cui è/sono state destinate dalla Conferenza LODE; eventuali somme non utilizzate dal Comune beneficiario entro fine anno o comunque non necessarie in caso di capienza nei fondi del Comune, saranno utilizzate per altre finalità da definire in Conferenza LODE.

- spese inerenti il titolo di proprietà degli immobili indicate all'art. 42 del presente Contratto.

13. La gestione dei rapporti con le Autogestioni avviene nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale ERP e delle successive modificazioni ed integrazioni.

14. Per gli interventi di manutenzione di cui all'art. 7 comma 14 in cui l'espressione di voto è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune proprietario, CASA S.p.A. deve richiedere ai Comuni interessati,

	contestualmente al ricevimento dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, apposito mandato contenente le modalità di voto.	
	15. CASA S.p.A. deve richiedere agli amministratori di condominio i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali e verificarne la correttezza.	
	16. CASA S.p.A. ha l'obbligo di esaminare le richieste da parte degli assegnatari dei condomini di autorizzazione all'esecuzione di lavori e comunicare l'esito agli interessati entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione delle stesse.	
	17. Le attività tecnico amministrative necessarie all'accatastamento delle unità immobiliari non censite devono essere espletate previo raccordo con i Comuni proprietari.	
	18. Casa S.p.A. si impegna alla redazione di tabelle millesimali per immobili la cui proprietà sia per intero di uno dei COMUNI ASSOCIATI.	
	19. Gli impianti ed i servizi condominiali saranno tempestivamente attivati onde permettere l'utilizzo degli alloggi nei tempi programmati.	
	20. Casa S.p.A. predispone le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi ERP di nuova costruzione e/o recupero.	
	21. Casa S.p.A. predispone le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi ERP di risulta facenti parte del PATRIMONIO GESTITO, nell'ambito della rimessa in pristino, ai fini dell'assegnazione; l'attività è compensata come previsto dal successivo art. 38.	
	22. La gestione e lo sviluppo dei sistemi informativi per l'amministrazione e l'analisi dell'ERP ha per scopo il miglioramento dei servizi offerti agli inquilini e dell'informazione a favore dei COMUNI ASSOCIATI.	
	23. Le banche dati digitali dell'Utenza e del PATRIMONIO GESTITO	

devono essere aggiornate tempestivamente. CASA S.p.A. deve fornire nei termini indicati dai singoli COMUNI ASSOCIATI le informazioni necessarie alla predisposizione e all'attuazione dei programmi di mobilità degli assegnatari; CASA S.p.A. garantisce ai COMUNI ASSOCIATI, tramite il proprio sito web, l'accesso ai dati contabili rendendo così possibile consultare i costi effettivamente sostenuti degli interventi manutentivi per singolo intervento, per alloggio e per edificio, nonché l'ammontare dei costi complessivi sostenuti.

24. Casa S.p.A. provvede alla riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla Legge 560/1993 per quelle effettuate da ATER Firenze precedentemente all'efficacia del presente Contratto, fornisce ai singoli Comuni della documentazione amministrativa in possesso di Casa SpA per le alienazioni eseguite dai Comuni stessi ai sensi della medesima Legge 560/1993, fornitura da parte dei Comuni a Casa Spa di quanto necessario ai sensi della normativa in materia di Gestione Speciale per le quote di riscatto incassate dai Comuni stessi.

25. CASA S.p.A. deve stipulare e mantenere le polizze assicurative previste dall'art. 48 del presente Contratto e curare la gestione dei rapporti con le compagnie assicurative, in relazione a tutte le attività necessarie ad assicurare tempestivamente l'accertamento e la liquidazione dei danni.

26. CASA S.p.A. deve redigere con cadenza almeno semestrale un periodico, anche in formato adeguato per la pubblicazione on line, finalizzato ad illustrare l'attività di CASA S.p.A. nell'ambito del Contratto di Servizio e a fornire informazioni utili agli assegnatari per la gestione del rapporto con CASA S.p.A., LODE ed i COMUNI ASSOCIATI. CASA S.p.A.

è tenuta ad inserire nel suddetto periodico le comunicazioni che LODE o singoli Comuni intendano rendere note all'Utenza.

27. CASA S.p.A. deve fornire ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i dati e le notizie in proprio possesso che le vengono richiesti entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della richiesta elevabili a 30 (trenta) giorni lavorativi per elaborazioni complesse. Per le raccolte di dati e/o elaborazione degli stessi, come descritte al precedente art. 7 comma 27 saranno concordati modalità, termini e compensi di fornitura.

28. Le attività di cui al punto 28 dell'art. 7 volte alla rimozione dei veicoli abbandonati negli spazi condominiali afferenti all'ERP sono effettuate da CASA S.p.A. con riferimento al Regolamento di Utenza e ai protocolli d'intesa da stipulare con i singoli Comuni Associati e la Polizia Municipale locale.

29. CASA S.p.A. svolge le attività di ispezione periodica e verifiche ispettive finalizzate al rilascio di attestazioni, asseverazioni o dichiarazioni di cui all'art. 7, punto 29.

ART. 21 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 8

Le funzioni di cui all'art. 8 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza alle funzioni elencate nello stesso articolo.

1. CASA S.p.A., entro il 30 di novembre di ogni anno, predispone e invia ai singoli COMUNI ASSOCIATI e al LODE i programmi annuali e pluriennali per la manutenzione ordinaria che, ai sensi del Regolamento di Utenza, sono di competenza dei proprietari degli immobili del PATRIMONIO

GESTITO anche sulla base dei programmi strategici di LODE. Deve essere valutata, d'intesa con i COMUNI ASSOCIATI, la priorità degli interventi di manutenzione finalizzati a rendere disponibili gli alloggi il prima possibile, compatibilmente con le risorse economiche.

2. CASA S.p.A. deve provvedere all'immediata verifica e alla tempestiva attuazione degli interventi di manutenzione di urgenza, intesi come interventi atti a ripristinare le condizioni di sicurezza e di salute delle persone e delle cose presenti negli immobili gestiti. In particolare deve valutare con immediatezza la necessità, l'urgenza, l'ordine di priorità dei lavori di manutenzione e provvedere, nei limiti delle risorse disponibili, con la massima tempestività. Per gli interventi verificati come urgenti, Casa S.p.A. si attiva nel termine di 2 (due) giorni.

3. CASA S.p.A., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, deve garantire il servizio di raccolta delle richieste di interventi di manutenzione urgente. Tale servizio deve essere attivo 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi e prefestivi.

CASA S.p.A. deve inoltre assicurare un idoneo servizio di reperibilità, ivi compresi festivi e prefestivi, come descritto nella Carta dei Servizi di Casa S.p.A. .

4. CASA S.p.A. provvede a svolgere tutte le attività previste a carico del proprietario eventualmente richieste al fine di garantire la copertura assicurativa, così come descritta all'art. 48 del presente Contratto, del PATRIMONIO GESTITO.

5. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione ordinaria, finanziata con proventi da canoni, con le caratteristiche di cui al precedente

	art. 8 punto 5, che riguardino singole unità immobiliari e siano strettamente	
	indispensabili per rendere gli alloggi idonei all'assegnazione previa	
	semplice comunicazione al Comune interessato e previa verifica della	
	compatibilità con i programmi strategici di LODE.	
	6. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione ordinaria	
	complessa, finanziata con proventi da canoni, indispensabili per rendere le	
	unità immobiliari idonee all'assegnazione, nonché riguardanti le	
	parti condominiali interne ed esterne, sulla base delle direttive di LODE.	
	7. In attuazione di quanto previsto all'art. 8. comma 8 CASA S.p.A.	
	provvede 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 Utente. In caso di persistente inadempimento,	
	rilevato sulla base di segnalazioni o a campione, saranno attivate le	
	procedure sanzionatorie.	
	ART. 22 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 9	
	Le funzioni di cui all'art. 9 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le	
	modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza delle funzioni	
	elencate nello stesso articolo.	
	1. CASA S.p.A. deve fornire a LODE le informazioni tecnico amministrative	
	per la definizione dei programmi strategici alle scadenze di cui al	
	successivo art. 26 punto 1. Resta inteso che, qualora tale attività	
	richiedesse l'impiego di nuove metodologie di rilevazione dei dati o la	
	ricostruzione non informatizzata degli stessi, è cura delle parti concordare	
	le modalità e i tempi per lo svolgimento dell'attività.	
	2. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione	

straordinaria inerenti l'intero corpo di fabbrica nel quale sono ubicati gli alloggi, o di una singola unità immobiliare, sulla base delle deliberazioni del LODE e previa approvazione dei progetti da parte del Comune proprietario nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni interessati.

3. CASA S.p.A., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetta e realizza gli interventi di recupero, 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 con i Comuni interessati.

4. CASA S.p.A., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetta e realizza gli interventi urbanistici complessi nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni e con gli altri soggetti eventualmente interessati.

5. CASA S.p.A. attiva le funzioni di stazione appaltante con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni.

6. CASA S.p.A., nel rispetto della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici, deve svolgere l'attività di direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'agibilità e di ogni altra certificazione tecnico amministrativa necessaria per l'utilizzazione degli alloggi di E.R.P. costruiti o recuperati.

Le attività di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione svolte da Casa S.p.A. per conto dei COMUNI ASSOCIATI usufruiscono delle stesse esenzioni e/o agevolazioni previste dai rispettivi Regolamenti Comunali per gli interventi direttamente effettuati dai Comuni stessi.

7. CASA S.p.A. deve svolgere tutte le funzioni tecnico amministrative

necessarie per la realizzazione degli interventi specificati all'art. 9, punto 7.

8. CASA S.p.A., nella sua qualità di ente la cui natura è riconducibile agli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, progetta e realizza gli interventi di cui al precedente art. 9, punto 8, ovvero interventi volti al recupero e alla riqualificazione energetica e/o sismica dei fabbricati, che prevedano l'accesso a forme di incentivazione o contribuzione ivi comprese forme di incentivazione di natura fiscale, con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni e svolgendo le attività di progettazione, direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'accesso e l'utilizzo degli incentivi di cui sopra.

9. Ai fini delle attività indicate nei punti n. 2, 3 e 4 che precedono, sono utilizzate le risorse finanziarie deliberate da LODE; per le attività indicate al punto 7 dell'art. 9, comprensive delle spese tecniche in misura ridotta pari al 10% dell'importo dei lavori eseguiti, sono utilizzate le risorse finanziarie in corso d'anno derivanti da proventi da canoni dei singoli Comuni interessati e/o da risorse direttamente reperite dai Comuni.

ART. 23 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art.10

1. CASA S.p.A. opera per la definizione di accordi o protocolli di intesa mirati alla gestione sociale del PATRIMONIO GESTITO. Tali atti devono coinvolgere, a seconda delle realtà presenti in ciascun Comune o

Associazioni di Comuni, anche i soggetti istituzionali interessati, oltre ad associazioni di inquilini, prevedendo la costituzione di reti di attività, finalizzate al perseguimento della gestione sociale del PATRIMONIO GESTITO.

2. CASA S.p.A. gestisce i rapporti con tutti i soggetti istituzionali individuati fornendo tutte le informazioni necessarie nel rispetto delle vigenti norme in materia.

ART. 24 - Rispetto delle direttive di LODE

1. CASA S.p.A. si impegna ad esercitare le funzioni oggetto del presente Contratto secondo le direttive impartite da LODE e/o le indicazioni e prescrizioni dei singoli COMUNI ASSOCIATI e sotto il controllo dei medesimi.

ART. 25 - Flussi finanziari

1. CASA S.p.A. si impegna a gestire i flussi finanziari connessi alla gestione del PATRIMONIO GESTITO ed in particolare a custodire, temporaneamente, per conto dei COMUNI ASSOCIATI le liquidità derivanti dalla suddetta gestione in conformità alle delibere di LODE nonché a suddividere tra gli stessi Comuni gli eventuali proventi finanziari derivanti dalla gestione dei conti correnti postali o bancari in proporzione all'ammontare annuo degli importi incassati per canoni e servizi.

2. Le suddette somme sono incassate in nome e per conto dei COMUNI ASSOCIATI. Dette somme, svolgendo CASA S.p.A. le funzioni di agente contabile, devono essere rendicontate a norma di legge.

3. Tutti i flussi finanziari connessi con la gestione del PATRIMONIO GESTITO continueranno ad essere gestiti da CASA S.p.A. attraverso propri

c/c postali o bancari.

4. I residui dei canoni di ciascun Comune risultanti dal prospetto previsto dal successivo art. 26 comma 3, al netto delle compensazioni fra Comuni e di quanto stabilito dalla Deliberazione C.R.T. 38/2006, dalla D.D. 4710/2006 e dalla Deliberazione Conferenza LODE 04.04.2009, devono essere versati, alla Regione Toscana come previsto e con le modalità unificate per LODE dalla Legge Regionale ERP e dalle sue disposizioni operative stabilite dalla stessa Regione Toscana.

ART. 26 - Informativa a LODE ed ai COMUNI ASSOCIATI

CASA S.p.A. si impegna:

1. A fornire annualmente a LODE ed ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, entro il 30 di novembre un prospetto contenente le previsioni delle entrate e delle uscite degli stessi, connesse alla gestione del PATRIMONIO GESTITO per l'anno successivo, suddivise per tipologia, unitamente alle proposte di sviluppo dell'attività di ERP.

2 . A comunicare entro il 30 di settembre eventuali dati e notizie in proprio possesso che consentano ai COMUNI ASSOCIATI di gestire le proprie previsioni di bilancio, con particolare riferimento ai dati in possesso di CASA S.p.A. dai quali si possa rilevare la possibilità di scostamenti di bilancio rispetto all'anno in corso.

3 . A fornire a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi entro il termine previsto dall'art. 233 del D.lgs. 267/2000 il prospetto del conto non assestato della gestione per gli adempimenti di legge e a fornire, a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi, entro il 31 di marzo un prospetto assestato contenente le entrate e le uscite degli stessi,

connesse alla gestione del PATRIMONIO GESTITO intervenute nell'anno precedente, suddivise per tipologia. CASA S.p.A. si impegna inoltre a mantenere presso di sé ed a rendere disponibile per la consultazione da parte dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, la documentazione sulla base della quale sono stati redatti i prospetti previsti nel presente comma.

4 . Ferme restando le informative periodiche di cui ai precedenti commi, ove se ne verifichi la necessità in relazione all'andamento dell'attività di manutenzione ordinaria, CASA S.p.A. fornisce ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, le notizie utili per l'attivazione del fondo mutualistico previsto dal LODE ai fini del reperimento delle risorse necessarie a far fronte alle ulteriori esigenze manutentive.

5. A stabilire con i COMUNI ASSOCIATI ulteriori modalità operative tese a migliorare l'informazione condivisa sui dati in materia di programmazione, gestione e contabilità, in relazione agli adempimenti dei Comuni.

6. A comunicare a LODE ogni accordo raggiunto con altre istituzioni e con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza inerente le funzioni affidate.

7. A collaborare con i COMUNI ASSOCIATI per l'integrazione dei sistemi informativi al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell'ambito delle rispettive competenze.

ART. 27 - Attrezzature e beni strumentali

1. CASA S.p.A. si impegna a dotarsi di attrezzature e beni strumentali idonei a garantire il regolare esercizio delle funzioni, avendo cura di osservare le vigenti norme in materia di salute, di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro.

ART. 28 - Rapporti di lavoro

1. CASA S.p.A. si impegna ad applicare nei confronti del personale dipendente condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore e 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.

ART. 29 - Compliance Aziendale e Protezione dei dati personali

1. CASA S.p.A. è impegnata a definire la propria organizzazione e i propri processi operativi con modalità che assicurino il rispetto di norme, regole o standard, prevenendone, attraverso adeguate valutazioni dei relativi rischi, violazioni o difformità da cui possono derivare sanzioni, perdite operative, danni reputazionali e provvedimenti di interdizione parziale o totale dell'attività.

2. CASA S.p.A. è altresì obbligata al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali (G.D.P.R. 679/2016), per il cui trattamento, in materia di ERP, CASA S.p.A. è identificata quale Titolare autonomo dei dati gestiti per le funzioni di competenza. Per lo svolgimento di detta funzione CASA S.p.A. tiene conto anche di eventuali direttive LODE in materia.

ART. 30 - Caratteri del servizio

1. CASA S.p.A., nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente Contratto e nell'intero LIVELLO OTTIMALE, è obbligata al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, secondo le disposizioni di legge vigenti.

2. CASA S.p.A. è impegnata inoltre a condurre la propria azione in

conformità ad un'adeguata politica della Qualità e Responsabilità Sociale
tesa al miglioramento del servizio prestato ai COMUNI ASSOCIATI ed agli
utenti degli alloggi ERP.

3. Il sistema di organizzazione di CASA S.p.A., deve essere
adeguatamente strutturato per rendere effettivo il raggiungimento dei
seguenti obiettivi:

a. assicurare lo svolgimento delle funzioni di ERP in modo continuativo, e
nell'intero LIVELLO OTTIMALE;

b. informare correttamente l'Utenza sui servizi resi da CASA S.p.A. e sulle
relative modalità di prestazione;

c. prevedere forme di consultazione e partecipazione delle Organizzazioni
Sindacali, in attuazione dell'art. 11 del presente Contratto;

d. diffondere la conoscenza e curare l'applicazione del Regolamento
d'Utenza e delle normative vigenti a tutela dell'uso corretto del bene casa e
della pacifica convivenza all'interno dei fabbricati;

e. effettuare periodiche indagini di soddisfazione dell'Utenza,
analizzandone i risultati ed implementando le conseguenti azioni di
miglioramento;

f. assicurare periodicamente la rendicontazione dell'attività svolta attraverso
la diffusione del bilancio sociale.

ART. 31 Carta dei Servizi

1. CASA S.p.A. è impegnata a redigere e aggiornare una propria Carta dei
Servizi, da sottoporre per l'approvazione alla Conferenza LODE.

2. La Carta dei Servizi deve indicare i tempi di risposta relativi agli
adempimenti nei confronti dell'Utenza previsti dalla Legge Regionale ERP e

dal presente Contratto di Servizio.

3. CASA S.p.A. è impegnata ad approntare strumenti idonei per il monitoraggio del rispetto di detti tempi, registrandone i risultati e dandone diffusione attraverso il proprio sito internet e gli altri suoi strumenti informativi.

ART. 32 Standard del Servizio

1. Fermo restando quanto disposto all'art. 30 comma 2, CASA S.p.A. è impegnata a perseguire obiettivi di efficienza ed efficacia in un quadro di sostenibilità e Responsabilità Sociale.

2. Al fine di monitorare e rendicontare gli elementi di qualità ed efficienza del servizio, CASA S.p.A. deve individuare e definire un adeguato numero di indicatori, rappresentativi delle performance della Società, i cui valori devono essere comunicati al LODE con periodicità annuale anche mediante pubblicazione del bilancio sociale.

ART. 33 - Obblighi dei COMUNI ASSOCIATI

1. I COMUNI ASSOCIATI - ciascuno singolarmente - si impegnano ad assicurare a CASA S.p.A. le condizioni necessarie all'ottimale svolgimento delle funzioni previste dal presente Contratto.

2. In particolare i COMUNI ASSOCIATI - ciascuno singolarmente - si impegnano ad informare tempestivamente CASA S.p.A. dell'adozione di atti, comportamenti o provvedimenti che possano influire sull'esercizio delle funzioni previste dal presente Contratto. CASA S.p.A. non è responsabile nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI in relazione ad eventuali disservizi derivanti dall'inadempimento agli obblighi previsti dal presente Contratto a carico dei COMUNI ASSOCIATI.

3. I COMUNI ASSOCIATI forniscono a CASA S.p.A. le notizie e la documentazione in loro possesso, al fine di consentire il completamento e l'implementazione degli archivi informatizzati, delle basi dati, degli applicativi e di agevolare l'attività istruttoria di CASA S.p.A.

L'accesso a tali informazioni avviene applicando il Codice dell'Amministrazione Digitale o, se necessario, mediante file elaborabili elettronicamente.

ART. 34 - Corrispettivi e rimborsi di CASA S.p.A.

1. Per lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 6, CASA S.p.A. usufruisce di un sistema di corrispettivi e rimborsi di cui agli articoli seguenti.

ART. 35 - Amministrazione e manutenzione ordinaria

1. È riconosciuto a CASA S.p.A. un corrispettivo fisso per le attività indicate negli artt. 7, 8 e 9 (quest'ultimo, limitatamente al comma 1) determinato nell'importo base di euro 39,00 (trentanove) mensili ad alloggio, oltre IVA.

2. In caso di variazione in corso d'anno del numero degli alloggi costituenti il PATRIMONIO GESTITO relativo a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i corrispettivi di cui al presente articolo saranno contabilizzati, senza arretrati, a partire dal mese successivo a quello della comunicazione se quest'ultima è ricevuta da CASA S.p.A. nella prima quindicina del mese. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 41.

3. Detto corrispettivo è prelevato da CASA S.p.A. dai conti correnti di cui al precedente articolo 20 comma 5, con cadenza mensile.

ART. 36 - Compensi di gestione

ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO

1. Il corrispettivo riconosciuto per la gestione delle unità immobiliari di cui

	all'art. 13 – ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO – regolato da apposito	
	Contratto di Servizio tra COMUNE ASSOCIATO (o più COMUNI	
	ASSOCIATI) e Casa S.p.A. (come previsto all'art. 14) può essere elevato	
	sino al doppio di quello di cui al precedente art. 35 comma 1, ove <i>motivato</i>	
	<i>da eventuali attività aggiuntive richieste a CASA S.p.A. ed inserite nel</i>	
	<i>Contratto di Servizio stesso.</i>	
	2. Per la gestione delle unità immobiliari di cui all'art. 16, con le modalità ivi	
	descritte, il corrispettivo riconosciuto a CASA S.p.A. è pari alla metà di	
	quello di cui al precedente articolo.	
	ART. 37 - Manutenzione straordinaria, nuove realizzazioni e recupero	
	1. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 9 (fatta eccezione	
	per il comma 1) fruente di finanziamenti ERP, i compensi stabiliti dalle	
	normative regionali e nazionali vigenti in materia di ERP; per le attività	
	fruente di altri finanziamenti, i compensi spettanti a CASA S.p.A. saranno	
	determinati in analogia con quanto sopra o ai sensi dei singoli	
	provvedimenti di finanziamento.	
	2. Per gli interventi di cui all'art. 9, comma 8 si specifica che, fermo	
	restando i compensi sopra stabiliti, CASA S.p.A. non si assume nessun	
	onere di natura finanziaria strumentale all'attivazione della forma di	
	incentivo, dovendo essere questo ricompreso in un'apposita voce del	
	Quadro Economico dell'intervento.	
	ART. 38 - Attività tecnico-patrimoniali-amministrative	
	1. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 17 i	
	seguenti compensi:	
	Pratiche catastali (compenso ad u. i.)	

	o Rilievo	€ 90,00
	o DOCFA	€ 80,00
	o Tipo mappale (PREGEO) ordinario	€ 600,00
	o Tipo mappale (PREGEO) modesta entità	€ 250,00
	o Tipo mappale (PREGEO) conferma di mappa	€ 200,00
	o Tipo di frazionamento (PREGEO)	€ 900,00
	o Allineamenti catastali	€ 45,00
	2. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 20, i	
	seguenti compensi:	
	per predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	
	degli alloggi E.R.P. di nuova costruzione e/o recupero non realizzati	
	direttamente da Casa SpA € 280,00	
	3. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 21, i	
	seguenti compensi:	
	per predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	
	degli alloggi E.R.P. di risulta facenti parte del PATRIMONIO	
	GESTITO, nell'ambito della rimessa in pristino per la nuova	
	assegnazione € 50,00	
	4. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 29, i	
	seguenti compensi:	
	Asseverazione per rinnovi CPI (ad attività) € 97,50	
	Asseverazione per pratica GSE conto termico € 117,00	
	Detti compensi sono prelevati da CASA S.p.A. dai conti correnti di cui al	
	precedente articolo 20 comma 5, nel mese successivo a quello di	
	ultimazione dell'attività.	

5. Per altre attività varie, non comprese in quelle di cui all'art. 7, sia di tipo tecnico che di tipo amministrativo, consulenze e attività di formazione, i compensi spettanti a CASA S.p.A. sono determinati d'intesa con i COMUNI ASSOCIATI, che, singolarmente, richiedano tali attività, con separati atti.

ART. 39 - Attività per l'attuazione di piani di alienazione di ERP.

1. Per le attività affidate a CASA S.p.A. in attuazione di piani di alienazione proposti dal LODE Fiorentino e approvati dalla Regione Toscana sono riconosciuti i compensi individuati nell'allegato disciplinare di ALIENAZIONE ERP.

2. Detti corrispettivi sono contabilizzati a carico dei soli COMUNI ASSOCIATI proprietari degli alloggi inseriti nei Piani di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 40 - Tariffe e rimborsi

1. A parziale copertura dei costi di gestione, CASA S.p.A. percepisce tariffe e rimborsi da Utenza gestita e da altri soggetti fruitori dei servizi, secondo quanto indicato nell'apposito tariffario pubblicato nella Carta dei Servizi di CASA S.p.A. e relativi aggiornamenti che CASA S.p.A. porta periodicamente a conoscenza ed all'esame del LODE.

2. Ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni di cui all'articolo 18 comma 4, i ricavi connessi ad eventuali attività di valorizzazione del PATRIMONIO GESTITO, quali quelli per pubblicità e sponsorizzazioni, sono utilizzati per lavori di manutenzione ordinaria su alloggi e edifici ERP di proprietà dei COMUNI ASSOCIATI.

ART. 41 - Revisione dei corrispettivi

1. I corrispettivi indicati agli articoli 35, 36 e 38 sono annualmente

aggiornati con il mese di marzo, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati nell'anno solare precedente. Tale indicizzazione verrà comunque applicata nel mese di marzo dell'anno successivo rispetto alla data di stipula del contratto.

2. Qualora la consistenza numerica del PATRIMONIO GESTITO subisca una variazione in aumento o in diminuzione pari o superiore al 5% (cinque per cento) le PARTI si impegnano a rinegoziare l'ammontare dei corrispettivi ferme restando le altre pattuizioni contrattuali.

ART. 42 - Rimborso delle spese

1. I costi sostenuti da CASA S.p.A. in relazione al titolo di proprietà degli immobili (a titolo esemplificativo: imposta di registro sui contratti di locazione, spese di amministrazione condominiale, costi delle polizze assicurative previste dall'art. 48 del presente Contratto – comma b) e d) per la sola quota a carico dei Comuni proprietari) sono rimborsati a CASA S.p.A. da parte di ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi.

2. I costi sostenuti da CASA S.p.A. per il pagamento dei lavori inerenti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui agli artt. 8 e 9 comma 2 sono rimborsati dai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, a CASA S.p.A., salvo l'utilizzo del fondo mutualistico di cui al precedente art. 20 comma 12.

ART. 43 - Controllo sulle funzioni svolte

1. CASA S.p.A. prende atto, nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI, che LODE vigila sullo svolgimento delle funzioni affidate e sul rispetto delle condizioni di cui al presente Contratto.

2. Il controllo da parte di LODE sulle performance operative e contabili è

esercitato con le modalità e le tempistiche indicate nel Documento Controlli

- Allegato A al presente Contratto di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

3. Fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, LODE può chiedere chiarimenti a CASA S.p.A. su questioni tecniche e organizzative, attinenti al servizio e segnalare eventuali disservizi o inadempimenti e può effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni nei locali ove saranno svolte le funzioni oggetto del presente Contratto.

4. I COMUNI ASSOCIATI si impegnano (anche a nome di 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 di CASA S.p.A. ovvero ai sistemi di produzione di servizi, acquisiti in relazione alle attività di controllo previste dal presente Contratto.

ART. 44 - Gestione e sviluppo del sistema informativo per l'amministrazione digitale e altre comunicazioni

1. Nel presente articolo si riepilogano gli obblighi, già contenuti negli articoli 6, 19, 33 e 53 del presente Contratto, nel rispetto di quanto indicato dal Codice dell'Amministrazione Digitale, dalle Linee Guida dell'Agid e da altre disposizioni normative, al fine di fornire ai Comuni dati completi ed aggiornati, fruibili in un formato tale da visualizzare con immediatezza la situazione di ogni alloggio e da consentire estrazioni, analisi ed elaborazioni.

2. Si fa particolare riferimento a quanto previsto in merito a strumenti di identificazione dei cittadini (SPID, CIE, CNS), di pagamento elettronico (PagoPA), apertura di dati non personali in Open Data, modalità di messa

in condivisione di banche dati e di cooperazione applicativa via API.

3. Per tutta la durata del Contratto i dati afferenti il patrimonio ERP o comunque immobili gestiti devono essere messi in condivisione gratuitamente e senza oneri, anche allo scopo di bonificare, ove possibile, i dati in raccordo con le banche dati dei Comuni associati (anagrafe, toponomastica, catasto, etc).

4. CASA Spa deve garantire l'integrazione con PagoPA senza alcun onere per i Comuni; specifici servizi online alla cittadinanza devono essere garantiti tramite l'area Intranet ad accesso riservato del sito di CASA S.p.A.

5. CASA Spa deve essere disponibile a colloquiare a livello applicativo con servizi online dei Comuni via cooperazione applicativa/API senza oneri per gli Enti.

6. Gli indicatori di qualità, di efficienza, di efficacia e di economicità devono emergere dall'analisi del DB il cui aggiornamento deve essere assicurato in tempo reale, anche con una migliore interazione fra amministrazioni comunali e soggetto gestore, utilizzando le opportunità offerte dal digitale e dalle applicazioni dell'intelligenza artificiale.

7. I dati presenti nell'area intranet devono essere tali da permettere il monitoraggio e la valutazione di indicatori puntuali del rispetto delle tempistiche previste dal presente contratto e tali da rendere conoscibile con la necessaria immediatezza lo stato del patrimonio immobiliare.

Inoltre:

a – SITO WEB UFFICIALE: CASA S.p.A. cura, mantiene attivo e costantemente aggiornato il SITO WEB UFFICIALE denominato <http://www.casaspa.it/> .

b – Informazione ai COMUNI ASSOCIATI: CASA S.p.A. deve garantire

l'accesso alla completa informazione sul patrimonio gestito e sull'utenza

attraverso una banca dati aggiornata *in progress* giornaliero.

Tale BANCA DATI deve essere accessibile ai COMUNI ASSOCIATI in

area intranet dal SITO WEB UFFICIALE di CASA S.p.A. e in consultazione

per tutte le informazioni tecnico-amministrativo-contabili inerenti l'ERP

finalizzate allo svolgimento di tutte le attività gestionali, con la possibilità per

i singoli COMUNI ASSOCIATI di estrarre report tematici in autonomia.

CASA S.p.A. deve fornire ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i

dati e le notizie in proprio possesso che le vengono richiesti entro un

termine non superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della richiesta

elevabili a 30 (trenta) giorni lavorativi per elaborazioni complesse. Per le

raccolte di dati e/o elaborazione degli stessi, come descritte al precedente

art. 7 comma 27 saranno concordati modalità, termini e compensi di

fornitura.

In caso di revoca del servizio, CASA S.p.A. è tenuta a garantire ai COMUNI

ASSOCIATI la completa e totale consegna della BANCA DATI dell'utenza e

del PATRIMONIO GESTITO aggiornato alla data di revoca e con le

caratteristiche e le informazioni definite al successivo punto 5.

c – Informazione all'Utenza: CASA SPA cura la tenuta del SITO WEB

UFFICIALE costantemente aggiornato per l'informazione all'utenza ed a

questa accessibile; inoltre redige un periodico informativo, anche in formato

pdf da pubblicare *on line*.

d - Comunicazioni dovute ai COMUNI ASSOCIATI: CASA SPA effettua i

seguenti aggiornamenti nella banca dati secondo le tempistiche indicate:

- alloggi sfitti: CASA S.p.A., una volta avuta la notizia del rilascio di un alloggio, deve operare per ridurre al massimo i tempi per la ripresa in consegna dello stesso. Ai fini di assicurare una piena e tempestiva comunicazione, CASA S.p.A. deve aggiornare entro 1 (un) giorno lavorativo dalla ripresa in consegna il proprio data base informatico; entro 7 (sette) giorni deve essere effettuato il sopralluogo da parte di CASA S.p.A., a seguito del quale devono essere quanto prima quantificati, i lavori eventualmente necessari per la riassegnazione, i relativi costi ed i tempi previsti di esecuzione, con relativo aggiornamento del data base informatico che deve riportare, per gli alloggi da ristrutturare per i quali non è stato ancora individuato il finanziamento, la classificazione della tipologia di intervento secondo il seguente schema:

A Range costo in euro: 0-5.000 range tempo in gg nc 0-14

B Range costo in euro: 5.000-10.000 range tempo in gg nc 14-21

C Range costo in euro: 10.000-20.000 range tempo in gg nc 21-30

D Range costo in euro: 20.000-40.000 range tempo in gg nc 30-45

E Range costo in euro: oltre 40.000 range tempo in gg nc oltre 45

CASA S.p.A. comunica la disponibilità per l'assegnazione dell'alloggio di risulta in ogni caso non oltre 2 (due giorni) lavorativi dall'avvenuta rimessa in pristino o comunque dalla verifica dell'idoneità dell'alloggio per l'assegnazione medesima.

Le informazioni sugli alloggi sfitti devono essere messe a disposizione dei singoli Comuni nell'area intranet in un formato che ne consenta l'estrazione, l'analisi e l'elaborazione da parte dei Comuni stessi.

Entro 30 (trenta) giorni dall'individuazione di un finanziamento per il

ripristino di alloggi è facoltà dei Comuni interessati far pervenire le proprie indicazioni in merito alle priorità da seguire nell'attuazione degli interventi manutentivi. Scaduto tale termine, CASA S.p.A. può procedere all'attuazione degli interventi secondo le proprie valutazioni tecniche, nel rispetto degli indirizzi generali già indicati.

Inoltre, **con riferimento agli indicatori di cui all'Allegato B - INDICE INDICATORI, svolge le seguenti attività:

- ripresa in consegna di un alloggio: aggiornamento del data base informatico entro 1 (un) giorno lavorativo dalla data della avvenuta ripresa, sopralluogo da parte di CASA S.p.A. entro 7 (sette) giorni con quantificazione range costo lavori e immediato aggiornamento del data base.

- alloggi disponibili per assegnazione: CASA S.p.A. aggiorna quotidianamente la situazione relativa alla disponibilità degli alloggi pronti per l'assegnazione;

- alloggi assegnati: CASA S.p.A. aggiorna quotidianamente la situazione relativa alla assegnazione degli alloggi;

- utenza assegnataria: CASA S.p.A. aggiorna mensilmente la banca dati a seguito di variazioni dei nuclei familiari, ricalcoli dei canoni, vulture dei contratti che devono risultare nella scheda alloggio nella banca dati;

- morosità incolpevole: CASA S.p.A. aggiorna mensilmente in banca dati la situazione relativa alla morosità incolpevole al fine di consentire ai Comuni le necessarie analisi ed elaborazioni;

- manutenzione urgente: CASA S.p.A., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, deve garantire il servizio di raccolta delle richieste di

interventi di manutenzione urgente. Tale servizio deve essere attivo 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi e prefestivi.

CASA S.p.A. deve inoltre assicurare un idoneo servizio di reperibilità, ivi compresi festivi e prefestivi, come descritto nella Carta dei Servizi di CASA S.p.A.;

- autorizzazione lavori in alloggio: relativamente alle richieste di autorizzazione lavori di cui all'art 20. comma 16, CASA S.p.A. aggiorna la Banca dati con le richieste pervenute, le autorizzazioni concesse o negate, registrando anche le autorizzazioni concesse direttamente dai Comuni Associati e comunicate a CASA SpA.

CASA S.p.A. e i COMUNI ASSOCIATI operano per raggiungere l'integrazione dei rispettivi sistemi informativi al fine di assicurare la reciproca consultazione degli archivi di dati e dei provvedimenti nei limiti delle verifiche necessarie e nel pieno rispetto del G.D.P.R. 679/2016 - Codice di protezione dei dati personali.

ART. 45 - Divieto di cessione dell'azienda o del suo godimento

1. In nessun caso CASA S.p.A. può 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. 46 - Mandato a fatturare

1. I COMUNI ASSOCIATI danno formale mandato a CASA S.p.A. ad emettere, in loro nome e per loro conto, le fatture e ricevute relative a tutte le prestazioni effettuate dai COMUNI ASSOCIATI ed i rimborsi di spese ad essi dovuti, comunque connessi alla gestione del PATRIMONIO GESTITO, rimanendo di competenza dei medesimi COMUNI ASSOCIATI tutti gli altri

adempimenti relativi all'imposta sul valore aggiunto.

ART. 47 - Responsabilità di CASA S.p.A.

1. CASA S.p.A. 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.

2. CASA S.p.A. 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 dell'inadempimento del presente Contratto, assumendosi ogni relativa responsabilità civile, penale e amministrativa.

ART. 48 – Assicurazione

1. CASA S.p.A. 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.

2. In particolare, CASA S.p.A. dovrà costituire, tramite primarie compagnie assicurative, polizze a copertura dei danni qui di seguito indicati, che si verifichino in tutto il periodo di efficacia del presente Contratto:

3. Sui contenuti delle polizze assicurative CASA S.p.A. informa il LODE.

4. Contenuti delle coperture richieste:

a. **RCT/RCO** massimale minimo € 10.000.000,00 per sinistro e per anno;
sospensione ed interruzione di attività € 500.000,00 per sinistro e per anno;

b. **PROPERTY**, seguenti garanzie prestate:

GARANZIE PRESTATE	SCOPERTO PER SINISTRO	FRANCHIGIA PER SINISTRO limite massimo €	LIMITE DI INDENNIZZO PER SINISTRO €
Incendio, esplosione e scoppio, azione del fulmine, caduta di aeromobili	//	10.000,00	Limite complessivo pari ad € 100.000.000,00 per sinistro ed anno con il limite di € 30.000.000,00 per singolo fabbricato e contenuto
Spese peritali	//	//	100.000,00
Onorari di architetti, ingegneri, professionisti e consulenti, ecc..	//	//	50.000,00
Spese mantenimento attività e servizi	//	2.500,00	500.000,00
Perdita pigioni	//	2.500,00	200.000,00
Ricostruzione archivi	//	2.500,00	150.000,00
Rimozione e ricollocamento	//	2.500,00	200.000,00
Acqua condotta	//	2.500,00	200.000,00
Spese ricerca guasto	//	2.500,00	100.000,00
Fenomeni /eventi atmosferici	//	2.500,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
Sovraccarico di neve conformi	//	5.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
			Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Sovraccarico di neve su fabbricati non conformi	//	20.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
			Limite di 3.000.000,00 per sinistro/anno
Gelo e ghiaccio	//	Limite massimo 2.500,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
			Limite di 2.000.000,00 per sinistro/anno
Inondazioni, alluvioni	//	25.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto

			Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Allagamenti	//	5.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 500.000,00 per sinistro/anno
Terremoto	//	50.000,00 per sinistro	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Atti di terrorismo e sabotaggio	Scoperto 10% con il minimo di € 5.000,00 e massimo di € 100.000,00	//	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 3.000.000,00 per sinistro/anno
Atti sociopolitici	//	5.000,00	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
Crollo, collasso strutturale	//	25.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	€ 500.000,00 per sinistro/anno
Fenomeno elettrico	//	2.500,00	200.000,00
Differenziale storico artistico	//	//	200.000,00
Demolizione e sgombero	//	//	500.000,00
Furto	//	1.000,00	20.000,00
Guasti ladri	//	1.000,00	30.000,00
Lastre e cristalli	//	1.000,00	5.000,00 per lastra e 25.000,00 per sinistro/ anno
Danni da inquinamento accidentale	//	2.500,00	500.000,00 = per sinistro e per anno
Danni a merci in esercizi commerciali	//	1.500,00	50.000,00
Spese di alloggio	//	3 giorni	250,00 al giorno per nucleo familiare con il max di 20 gg.

ART. 49 - Divieto di cessione del Contratto

1. E' vietato a CASA S.p.A., a qualsiasi titolo, cedere in tutto o in parte il presente Contratto, nonché farlo eseguire per interposta persona.

ART. 50 - Durata e Rinnovo del Contratto

1. Il presente Contratto ha durata decennale e ha efficacia dalla data odierna di sottoscrizione, con verifica dei livelli di efficienza nell'erogazione del servizio da parte di CASA S.p.A. e della regolarità delle procedure seguite, riferita all'intero contenuto del presente Contratto e a tutte le sue condizioni al termine del primo quinquennio.

2. 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.

3. Il rinnovo deve essere sottoscritto almeno 3 (tre) mesi prima della data di scadenza.

4. In caso di mancanza di rinnovo del Contratto nei termini previsti, al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle funzioni affidate, le PARTI concordano che CASA S.p.A. è interinalmente comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente Contratto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi standard.

5. Resta inteso fra le parti che il Contratto è oggetto di revisione qualora intervenga nel corso della sua decorrenza nuova disposizione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

ART. 51 - Tutela contrattuale dei singoli Comuni

1. Ciascun Comune verifica - con riferimento alle funzioni di propria titolarità - i livelli di efficienza nell'erogazione del servizio da parte di CASA S.p.A. e la regolarità delle procedure seguite.

2. In particolare, ciascun Comune può attivare le opportune forme di controllo per verificare, singolarmente ed autonomamente, che CASA S.p.A. adempia integralmente e puntualmente alle obbligazioni previste dalle clausole di cui agli artt. 20, 21 e 22, relativamente agli specifici interessi di cui il medesimo Comune è titolare, e invitare CASA S.p.A. a rimuovere eventuali situazioni di inadempimento al presente Contratto.

3. Ciascun Comune può contestare a CASA S.p.A. la violazione degli obblighi di cui sopra, invitandola ad eliminare l'inadempimento in un congruo termine perentorio (comunque non inferiore a 10 (dieci) giorni e non superiore a 60 (sessanta) giorni). Trascorso tale termine senza che CASA S.p.A. abbia provveduto ad eliminare completamente la situazione di inadempimento, il Comune può agire per il risarcimento dei danni con la procedura prevista dall'art. 56 del presente Contratto, intendendosi come parti di essa CASA S.p.A. e il singolo Comune.

ART. 52 - Clausola risolutiva espressa e risoluzione del Contratto

1. Costituiscono casi di risoluzione del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.:

- a. l'inosservanza del divieto di cessione, anche in godimento, a terzi dell'azienda;
- b. l'inosservanza del divieto di cessione del Contratto;
- c. lo scioglimento, per qualsiasi causa, della Società.

2. La decisione dei COMUNI ASSOCIATI di non avvalersi della clausola risolutiva espressa indicata nel comma 1, in una o più occasioni, costituisce soltanto manifestazione di tolleranza dell'inadempimento contestato e non impedisce ai COMUNI ASSOCIATI di avvalersene in occasioni diverse.

ART. 53 - Recesso

1. Non è ammesso il recesso unilaterale dal presente Contratto di uno o più singoli COMUNI ASSOCIATI o di CASA S.p.A..

ART. 54 - Revoca del servizio

1. Qualora si verifichi un'ipotesi di risoluzione del presente Contratto, i COMUNI ASSOCIATI revocano l'affidamento a CASA S.p.A. dell'esercizio delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa, alla manutenzione e al recupero del PATRIMONIO GESTITO nonché delle funzioni inerenti a nuove realizzazioni. Nessun indennizzo, compenso o altro corrispettivo sarà dovuto a CASA S.p.A.. È fatto salvo il risarcimento del danno subito dai COMUNI ASSOCIATI, secondo le norme del codice civile.

2. In caso di revoca del servizio, CASA S.p.A. è tenuta a fornire ai COMUNI ASSOCIATI copia delle banche dati dell'Utenza e del PATRIMONIO GESTITO aggiornate alla data di revoca.

ART. 55 - Riconsegna del Patrimonio gestito

1. Al termine dell'affidamento delle funzioni oggetto del presente Contratto, CASA S.p.A. deve riconsegnare ai COMUNI ASSOCIATI, ovvero al soggetto da essi indicato, tutti i beni immobili in gestione.

2. I COMUNI ASSOCIATI avranno facoltà di subentrare alle medesime condizioni nei rapporti contrattuali attivati da CASA S.p.A. in essere alla data di scadenza del presente Contratto.

ART. 56 - Controversie

1. Le PARTI si impegnano alla reciproca massima collaborazione promuovendo anche riunioni di lavoro congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.

2. Ogni controversia nascente dal presente contratto o ad essa collegata, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione, sarà oggetto di un tentativo di risoluzione stragiudiziale in un incontro congiunto fra segreteria del LODE e CASA S.p.A.. In caso di esito negativo, la questione sarà sottoposta al giudizio di un collegio arbitrale.

ART. 57 - Comunicazioni

1. Le comunicazioni previste dal presente Contratto devono essere inviate:

a) quanto a CASA S.p.A. all'indirizzo di Via Fiesolana n.5, 50121 FIRENZE oppure alla PEC seguente: amministrazionetrasparente@pec.casaspa.org ;

b) quanto alla Parte come definita nell'art. 2 del presente Contratto, al Comune che di volta in volta risulta delegato dagli altri e, in mancanza di indicazioni specifiche, al Comune di Firenze mediante la seguente casella di PEC: protocollo@pec.comune.fi.it ;

c) quanto ai singoli COMUNI ASSOCIATI, in relazione a specifici adempimenti o obblighi informativi di loro pertinenza, ovvero ad informazioni di interesse di tutti, presso le rispettive sedi e/o uffici.

ART. 58 - Norme finali

1. Le spese contrattuali e di registrazione, ove dovute, gravano su Casa Spa.

2. Il presente atto è soggetto ad IVA.

3. Il presente Contratto di Servizio, redatto per scrittura privata, viene sottoscritto, ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005, nel testo e nell'allegato a mezzo di firma digitale valida alla data odierna, ed è soggetto a registrazione in caso d'uso a cura e spese della parte richiedente.

4. L'imposta di bollo è stata assolta mediante pagamento diretto dei seguenti identificativi: 1. 01221141310823 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 2. 01221141310812 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 3. 01221141310801 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 4. 01221141310799 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 5. 01221141310788 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 6. 01221141310777 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 7. 01221141310765 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 8. 01221141310754 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 9. 01221141310743 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 10. 01221141310732 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 11. 01221141310721 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 12. 01221141310710 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 13. 01221141310709 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 14. 01221141310697 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 15. 01221141310686 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 16. 01221141310674 del 26.10.2023 di 16,00 euro; 17. 01191255946215 del 21.11.2019 di 16,00 euro.

*all'art. 17 c.3: al rigo 2: *dele* "nell'allegato Disciplinare alienazione ERP, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Servizio." e *adde* "nell'approvando Disciplinare alienazione ERP."

**all'art. 44 c. 7, let. D): *dele* "con riferimento agli indicatori di cui all'allegato B – INDICE INDICATORI".

Letto, approvato e sottoscritto

ALLEGATO A – DOCUMENTO CONTROLLI
Contratto di Servizio

n.o.	Obblighi di Casa SpA	Ufficio Comunale controllante	Strumenti di controllo	Azioni del soggetto controllante	Tempistica	Scadenza
1	Sottoscrizione contratti di locazione e periodica registrazione, con stipulazione dei contratti entro 30 gg (art. 7, comma 1 e 20, comma 1 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Monitoraggio della Carta dei Servizi con link al sito internet nella sezione "Società Trasparente" - attività e procedimenti	Analisi del monitoraggio della Carta dei Servizi ed eventuale richiesta di chiarimenti	in progress	/
2	Situazione alloggi sfitti con stima tempi di ripristino e dei relativi costi. (art. 8, comma 2 e 21, comma 2 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Accesso al DB di Casa Spa aggiornato in progress relativamente agli alloggi sfitti con possibilità di consultazione dati, fra cui: Indicazione risorsa finanziaria Stato (da ristrutturare, in ristrutturazione, ristrutturato, disponibile) Importo lavori liquidati	Monitoraggio costante e comunicazione a Casa SpA del fabbisogno abitativo secondo priorità rilevate	in progress	/
3	Emissione dei bollettini di pagamento del canone di locazione ed addebito delle spese eventuali di servizi erogati a rimborso (art. 7, comma 4 e 20, comma 4 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Monitoraggio della Carta dei Servizi con link al sito internet nella sezione "Società Trasparente" - attività e procedimenti	Presenza d'atto adempimenti ed eventuale richiesta di chiarimenti	mensile	entro la prima decade di ogni mese
4	Contestazione mensile di eventuali ritardati pagamenti (art. 7, comma 6 e 20, comma 6 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Report statistico	Analisi del report ed eventuale richiesta di chiarimenti	annuale	entro il 28.02 di ogni anno
5	Avvio tempestivo di azioni giudiziali di recupero di morosità su autorizzazione del Comune (art. 7, comma 6 e 7, comma 6 Contratto di Servizio).	UFFICIO COMPETENTE CASA	Report riepilogativo	Analisi del report ed eventuale richiesta di chiarimenti	annuale	entro il 31.10 di ogni anno
6	Riscossione dei canoni di locazione, delle somme rimborsate per servizi e loro versamento su conti correnti postali o bancari (art. 7, comma 5 e 20, comma 5 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Rendiconto Entrate-Uscite dei Comuni al 31.12 di ogni anno	Presenza visione del Rendiconto annuale	annuale	entro il 31.03 di ogni anno
7	Aggiornamento dei nuclei familiari e volture dei contratti (art. 7, comma 7 e 20, comma 7 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Monitoraggio della Carta dei Servizi con link al sito internet nella sezione "Società Trasparente" - attività e procedimenti	Analisi del monitoraggio della Carta dei Servizi ed eventuale richiesta di chiarimenti	semestrale	primo bollettino utile
8	Verifica e controllo di situazioni di occupazione senza titolo, sussistenza dei requisiti di assegnazione, situazioni connesse a scorretto uso degli immobili, con conseguente comunicazione al Comune e/o adozione provvedimenti sanzionatori di competenza (art. 7, comma 7 e 20, comma 7 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Comunicazioni effettuate singolarmente, al verificarsi della situazione, come previsto dal Sistema Qualità di CASA S.p.A.. Report specifico riepilogativo delle posizioni di occupazione senza titolo	Analisi documentazione Contestazione a CASA S.p.A. di eventuali ritardi e/o omissioni della comunicazione	segnalazione all'occorrenza di singole posizioni; report annuale	entro il 31.01 di ogni anno
9	Monitoraggio sul concretizzarsi di situazioni di indigenza e trasformazione dei nuclei familiari. CASA SpA segnala gli elementi per la valutazione di eventuali precarietà del nucleo familiare per disoccupazione, malattia ed altre situazioni per l'autorizzazione prevista dall'art. 30 u.c. LR.T. 96/96. (art. 7, comma 10 e 20, comma 10 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Report statistico	Verifica dell'analisi effettuata dall'Ufficio Legale di Casa SpA.	all'occorrenza	/
10	Informazione preventiva da parte di CASA delle attività giudiziali di contrasto alla morosità che possono pregiudicare il rapporto di locazione. (art. 7, comma 11 e 20, comma 11 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Segnalazioni CASA S.p.A.	Valutazione segnalazione CASA S.p.A.	all'occorrenza	/

11	Gestione dei rapporti con le Autogestioni (artt. 7, comma 13 e 20, comma 13 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Verbali Commissione Autogestioni	Partecipazione a sedute Commissione Autogestioni con cadenza mensile	mensile	entro 15 gg dalla seduta
			Rendiconto Entrate-Uscite dei Comuni al 31.12 di ogni anno (quote Autogestione ex art. 31 c. 1 LRT 96/96)	Presenza visione del Rendiconto annuale	annuale	entro il 31.03 di ogni anno
12	Controllo sulla partecipazione alle attività nei condomini formalmente costituiti (artt. 7, comma 14 e 20, comma 14 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Rendiconto Entrate-Uscite dei Comuni al 31.12 di ogni anno (manutenzione ordinaria e straordinaria condomini)	Presenza visione del Rendiconto annuale	annuale	entro il 31.03 di ogni anno
13	Gestione e sviluppo sistemi informativi, tenuta banche dati digitali, informazioni ai Comuni (artt. 7, comma 22 e art. 20, comma 22 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Gestione e sviluppo del sistema informativo; accesso esteso a Banca Dati via intranet per consultazione ed estrazione riepiloghi e dati - artt. 7, comma 22, 7, comma 23, 20, comma 22, 20, comma 23 e 44 del Contratto di Servizio 2020	Consultazione Area Intranet	in progress	in progress
			aggiornamento del sito CASA SPA - verifica sezione SOCIETA' TRASPARENTE - art. 7, comma 26	Analisi del monitoraggio della Carta dei Servizi ed eventuale richiesta di chiarimenti	semestrale	/
14	Riscossione quote rateali da vendite immobili ex ATER ai sensi L. n. 580/1993 ed eventuali diritti di prelazione (artt. 7, comma 24 e 20, comma 24 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	P.O.R. annuale con evidenza delle risorse disponibili da reinvestire	Presenza visione del P.O.R. con evidenza delle risorse da reinvestire Comunicazione a Casa SpA della approvazione del POR o proposta di modifica	annuale	entro il 30.07 dell'anno successivo
15	Comunicazione ai Comuni di dati e informazioni periodiche sulla gestione del patrimonio ERP (artt. 7, comma 22 e 20, comma 22 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Elaborazione tramite accesso intranet di tabelle contenenti anche i seguenti dati: Alloggi sfitti: - codice alloggio - data rilascio - data ripresa in consegna - data rimessa in pristino - data comunicazione al Comune disponibilità - rispetto tempistica (entro 2 gg) SI/NO Manutenzione ordinaria/urgenza: - codice alloggio - urgente (SI/NO) - riferito a (alloggio, fabbricato, compl.ed) - data segnalazione - data invio ordine di intervento a ditta - importo lavori - rispetto tempistica urgenza (entro 2 gg) SI/NO Autorizzazione lavori: - data richiesta - ricevuta da (Comune/Casa Spa) - esito richiesta - data comunicazione esito - rispetto tempistica richieste a Casa Spa (30 gg) SI/NO	Valutazione ed analisi dati	in progress	/
Attività di Progettazione e realizzazione di interventi di E.R.P.						
16	Manutenzione ordinaria e ordinaria complessa del patrimonio ERP (artt. 8, comma 1 e 21, comma 1 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Preventivo Entrate-Uscite dei Comuni e proposte annuali e pluriennali di manutenzione straordinaria	Analisi della proposta ed individuazione eventuali modifiche e priorità	annuale	entro il 30.11 di ogni anno

17	Progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, nuove costruzioni, recupero, adeguamenti tecnologici, riqualificazione energetica e interventi di adeguamento antisismico (artt. 9 e 22 Contratto di Servizio)	UFFICIO COMPETENTE CASA	Report MONITORAGGIO interventi di manutenzione straordinaria, nuova costruzione, recupero edilizio, manutenzione ordinaria complessa in corso Sopralluoghi a campione ai cantieri in corso Controllo periodico a campione delle perizie di spesa e delle relative fatture di pagamento dei lavori all'impresa appaltatrice	Presenza visione del monitoraggio e richiesta di eventuali chiarimenti Presenza visione dei lavori in corso, richiesta di eventuali chiarimenti Presenza visione delle perizie di spesa e delle relative fatture, richiesta di eventuali chiarimenti	trimestrale	entro il 10 del mese successivo
Qualità dei servizi erogati						
18	Soddisfazione degli utenti rispetto ai servizi erogati da Casa S.p.A.	UFFICIO COMPETENTE CASA	Bilancio Sociale	Presenza visione del documento	annuale	entro il 30.09 di ogni anno