

# CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

## ACCORDO QUADRO PER SERVIZIO PROFESSIONALE DI RAPPRESENTANZA IN GIUDIZIO PER RECUPERO MOROSITÀ DERIVANTE DA CONTRATTI DI LOCAZIONE

### CAPO I - OGGETTO

#### 1. Caratteristiche del servizio

1. CASA S.p.A. intende avvalersi di attività professionale legale in sede giudiziale, per il recupero della morosità derivante da contratti di locazione mediante atto di citazione e convalida di sfratto. L'attività professionale, mirata prevalentemente sulle attività di risoluzione contrattuale di cui all'art. 30 L.R.T. 2/2019 e s.m., dovrà essere prestata sia in fase cognitiva che in fase esecutiva.

2. La fase stragiudiziale del contenzioso con l'utenza, comprendente la riscossione dei debiti contestati, anche mediante definizione di rateizzo, sarà seguita direttamente da CASA S.p.A., mediante la propria struttura. In tale fase il professionista presterà attività di contestazione del debito.

3. L'attività professionale di perseguimento della morosità dovrà essere svolta in piena collaborazione e sinergia tra il professionista incaricato e la struttura di CASA S.p.A.. Il professionista dovrà adeguarsi alle procedure della medesima CASA S.p.A. e tenere conto delle peculiarità proprie del sistema e.r.p. e della L.R.T. 2/2019 e s.m..

#### 2. Modalità di individuazione delle cause da affidare

1. Le attività di cui al precedente punto 1, relative ai rapporti di locazione degli immobili gestiti da CASA S.p.A. sul territorio del LODE fiorentino, saranno suddivise in tre lotti funzionali, determinati su base territoriale e quantitativa.

2. Detti lotti, di seguito specificati, saranno affidati a tre diversi professionisti, risultati aggiudicatari.

#### LOTTO 1

Firenze Q1 e Q4 - Lastra a Signa – Scandicci – Impruneta – Bagno a Ripoli – Rignano sull'Arno – Figline e Incisa Valdarno – Greve in Chianti – San Casciano Val di Pesa – Tavarnelle Val di Pesa – Barberino Val d'Elsa

#### LOTTO 2

Firenze Q2 e Q3 – San Godenzo – Londa – Rufina – Reggello – Pelago – Pontassieve – Fiesole – Sesto Fiorentino – Calenzano – Campi Bisenzio – Signa – Prato

#### LOTTO 3

Firenze Q5 – Vaglia – Borgo San Lorenzo – Dicomano – Vicchio – Marradi – Palazzuolo sul Senio – Firenzuola – Scarperia e San Piero – Barberino di Mugello

### CAPO II - FASE COGNITIVA

#### 3. Attività del professionista e di CASA S.p.A. in fase cognitiva

1. Relativamente alla fase cognitiva il professionista svolgerà le attività sotto indicate:

- a) redazione ed invio nota di contestazione;
- b) predisposizione e sottoscrizione mandato;
- c) predisposizione atto di citazione per sfratto per morosità e, ove opportuno, contestuale richiesta di decreto ingiuntivo, con relativo mandato alle liti e sottoscrizione del medesimo;
- d) notifica e ritiro dell'atto di citazione nelle forme di legge;
- e) iscrizione a ruolo della causa;
- f) partecipazione alla prima udienza con eventuale convalida e/o eventuale richiesta di emissione di decreto ingiuntivo;
- g) predisposizione, deposito e notifica di eventuale ricorso per riassunzione, ove necessario;
- h) predisposizione, deposito e notifica di eventuale istanza di ricostruzione del fascicolo, in ipotesi di smarrimento, furto o distruzione di singoli atti o dell'intero fascicolo di parte o d'ufficio;
- i) partecipazione alla eventuale udienza di verifica dell'avvenuto pagamento nel termine di grazia, e adempimenti conseguenti (ivi compresa comunicazione immediata a CASA S.p.A.);
- j) partecipazione ad eventuali udienze di rinvio ovvero conseguenti agli adempimenti di cui ai precedenti punti g) e h).
- k) ogni eventuale ulteriore attività che si dovesse rendere necessaria ai fini dell'ottenimento del provvedimento di convalida di sfratto.

2. In relazione alle attività di cui al precedente capoverso, CASA S.p.A. svolgerà le seguenti attività e fornirà la documentazione di cui in appresso:

- a) anticipazione, ove richiesto, delle spese vive inerenti la procedura;
- b) nota di contestazione interna di CASA S.p.A.;
- c) contratto di locazione o documentazione equipollente;
- d) certificato di residenza;
- e) eventuali altre notizie utili alla gestione della pratica;
- f) ricevimento di assegnatari destinatari di contestazione legale che abbiano dichiarato al professionista la volontà di regolarizzare la propria posizione;
- g) ricezione delle somme versate dagli assegnatari in forza del richiesto termine di grazia e comunicazione al professionista dell'avvenuto saldo.

#### **4. Modalità di svolgimento delle attività in fase cognitiva**

1. Le attività del professionista di cui al presente CAPO II dovranno essere avviate **obbligatoriamente entro il termine di 10 giorni lavorativi** dalla data di affidamento della singola pratica da parte di Casa S.p.A..

2. Per ogni singola pratica il professionista dovrà obbligatoriamente inviare **entro il termine di 5 giorni lavorativi** a Casa S.p.A. copia informatica, **esclusivamente in formato pdf**, della documentazione notificata agli utenti.

3. Il professionista è consapevole che, ai sensi della vigente normativa regionale, in caso di accertamento di fatti e situazioni previste dall'art. 30 u.c. LRT. 2/2019 e s.m., la procedura di sfratto potrà essere sospesa a semplice comunicazione di CASA S.p.A..

4. Il professionista è altresì consapevole che il procedimento di convalida verrebbe meno nel caso in cui il Comune dichiarasse la volontà di attivare l'alternativo procedimento amministrativo di decadenza di cui all'art. 38 lett. f) LRT. 2/2019 e s.m..

## **5. Compensi fase cognitiva**

1. Nell'ambito della fase cognitiva di cui ai precedenti punti, in tutti i casi in cui non si pervenga alla liquidazione da parte del giudice al termine della prima udienza - e ciò sia per pagamento stragiudiziale sia per riconoscimento dei benefici di legge o avvio del procedimento amministrativo di decadenza - il professionista sarà compensato forfetariamente, come di seguito specificato:

a) Euro 200,00 (duecento), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), in caso di sola redazione e notifica della lettera di messa in mora;

b) Euro 350,00 (trecentocinquanta), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA) in caso redazione e notifica dell'atto di citazione per convalida;

2. L'importo di cui alla lettera b) assorbe l'importo specificato alla lettera a) e sarà corrisposto al professionista entro 30 giorni dal verificarsi della circostanza ivi indicata, previa emissione di notula.

3. In caso di liquidazione di onorari da parte del giudice in sede di prima udienza, questi saranno versati al professionista da CASA S.p.A. nella misura forfetaria di Euro 500,00 (cinquecento), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), e ciò indipendentemente dall'effettivo versamento della somma da parte dell'assegnatario soccombente nonché dall'importo effettivamente liquidato dal giudice.

4. L'importo di cui al comma 2 assorbe gli importi specificati al comma 1 e sarà corrisposto al professionista entro 30 giorni dalla data della convalida di sfratto, previa emissione di notula.

5. Ai compensi forfettari di cui al presente punto sarà applicato il ribasso offerto dal professionista affidatario in sede di gara.

6. Il professionista ha l'obbligo di fatturare a Casa S.p.A. i propri compensi e le spese vive inerenti le procedure affidate con cadenza trimestrale.

## **6. Opposizione all'atto di citazione**

1. Il giudizio di merito originato da eventuale opposizione da parte dell'assegnatario ovvero da mutamento di rito disposto dal giudice non è compreso nelle attività di cui alla presente convenzione.

2. Il professionista prende sin d'ora atto che nelle eventuali casistiche di cui al precedente comma 1 del presente punto 6, avrà l'obbligo di applicare nei confronti di Casa S.p.A. le tariffe professionali minime ordinarie previste per le attività espletate.

3. Qualora il mutamento di rito sia disposto dal giudice per irreperibilità della controparte, al professionista verrà corrisposto l'importo liquidato dal giudice nella relativa sentenza.

## **CAPO III - FASE ESECUTIVA**

### **7. Attività del professionista e di CASA S.p.A. in fase esecutiva**

1. Relativamente alla fase esecutiva il professionista svolgerà le attività sotto indicate.

- a) ritiro copie ordinanza esecutiva;
- b) predisposizione e notifica atto di precetto;
- c) significazione di sfratto;
- d) deposito primo accesso ed accessi successivi;
- e) presenza all'effettivo rilascio dell'immobile con forza pubblica;

- f) adempimenti di legge successivi alla ripresa dell'immobile;
- g) procedure esecutive per consegna e rilascio, ex art. 609 e art. 143:
  - g.1) fase introduttiva
  - g.2) fase di trattazione e conclusiva

2. In relazione alle attività di cui al presente punto CASA S.p.A. svolgerà le attività sotto indicate:

- a) ricezione delle eventuali somme versate dagli assegnatari durante la fase esecutiva e comunicazione al professionista;
- b) tenuta dei rapporti con i Comuni proprietari e con i competenti Servizi Sociali, ai fini di legge;
- c) collaborazione e presenza con il professionista negli accessi, per il buon esito dell'esecuzione;
- d) collaborazione nelle attività successive alla ripresa dell'immobile.

### **8. Modalità di svolgimento delle attività in fase esecutiva**

1. Analogamente a quanto indicato al precedente punto 4 comma 3 del presente capitolato, il professionista è consapevole che ai sensi della vigente normativa regionale, in caso di accertamento di fatti e situazioni previsti dall'art. 30 u.c. LRT 2/2019 e s.m., anche nella fase esecutiva la procedura potrà essere sospesa a semplice comunicazione di CASA S.p.A..

### **9. Compensi fase esecutiva**

1. Per la fase esecutiva il professionista sarà compensato forfetariamente, come di seguito specificato:

- Euro 150,00 (centocinquanta), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), per l'espletamento delle attività di cui al precedente punto 7 comma 1 lettera a);
- Euro 250,00 (duecentocinquanta), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), per l'espletamento di tutte le attività di cui al precedente punto 7 comma 1, dalla lettera a) alla lettera b) comprese;
- Euro 300,00 (trecento), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), per l'espletamento di tutte le attività di cui al precedente punto 7 comma 1, dalla lettera a) alla lettera f) comprese;
- Euro 400,00 (quattrocento), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), per l'espletamento di tutte le attività di cui al precedente punto 7 comma 1, dalla lettera a) alla lettera g.1) comprese;
- Euro 1.000,00 (mille), oltre spese vive ed accessori di Legge (CAP e IVA), per l'espletamento di tutte le attività di cui al precedente punto 7 comma 1, dalla lettera a) alla lettera g.2) comprese.

2. I compensi di cui sopra saranno corrisposti entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuto espletamento di ciascuna fase ricompresa negli step sopra specificati, previa emissione di notula.

3. Ai compensi forfettari di cui al presente punto sarà applicato il ribasso offerto dal professionista affidatario in sede di gara.

### **10. Opposizione agli atti dell'esecuzione**

1. Il giudizio originato da eventuale opposizione agli atti dell'esecuzione da parte dell'assegnatario non è compreso nelle attività di cui alla presente convenzione.

2. Il professionista prende sin d'ora atto che nell'eventuale casistica di cui al precedente comma 1 del presente punto 10, avrà l'obbligo di applicare nei confronti di Casa S.p.A. le tariffe professionali minime ordinarie previste per le attività espletate.

#### **CAPO IV - PROCEDIMENTI MONITORI**

##### **11. Decreti ingiuntivi**

1. Nell'ipotesi in cui particolari circostanze lo richiedano, il professionista potrà essere incaricato di agire, anziché per la convalida di sfratto, per il recupero del credito mediante decreto ingiuntivo.

2. In tale eventualità la prestazione sarà compensata con l'importo forfettariamente individuato di Euro 500 (cinquecento) per ciò che riguarda l'attivazione della procedura per ingiunzione e con l'importo forfettariamente individuato di Euro 300 (trecento) per la richiesta di pignoramento.

##### **12. Opposizione a decreti ingiuntivi**

Il giudizio originato da eventuale opposizione alla procedura di ingiunzione e/o gli atti di pignoramento da parte dell'assegnatario non è compreso nelle attività di cui alla presente convenzione e sarà regolato dalle ordinarie tariffe professionali.

#### **CAPO V - AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI**

##### **13. Modalità di affidamento degli incarichi**

1. L'affidamento degli incarichi ai professionisti sarà fatto in modalità cumulativa, entro 30 giorni dal ricevimento dell'autorizzazione all'attivazione del procedimento da parte dei singoli Comuni proprietari.

2. Il professionista prende peraltro atto che detto affidamento potrà avvenire anche per singole pratiche.

#### **CAPO VI - AVVERTENZE**

##### **14. Condizioni particolari del servizio**

1. Il professionista è consapevole, come indicato al comma 3 del punto 1, di operare in un settore regolato da disposizioni speciali, anche con contenuti di socialità e tutela delle situazioni di disagio.

2. Il professionista è consapevole che è condizione imprescindibile del servizio, e quindi oggetto significativo di valutazione della prestazione, la capacità del professionista di operare in piena e costante sinergia e collaborazione con l'Ufficio "Morosità e Contenzioso" di CASA S.p.A..

3. Il professionista è altresì consapevole che, pur assicurando CASA S.p.A. una efficiente, corretta e documentata individuazione delle situazioni giuridiche e debitorie dei singoli nuclei assegnatari, stante la natura composita del patrimonio gestito per tipologia, origine e provenienza, non in tutti i casi sarà reperibile in archivio un formale contratto di locazione, ferma restando l'attestazione da parte di CASA S.p.A. della sussistenza del rapporto pubblicitario di assegnazione. Sarà pertanto cura del professionista, così come è sino ad ora avvenuto, adottare tutte le iniziative e le comunicazioni che consentano di superare eventuali problematiche a riguardo.

##### **15. Valutazione della prestazione**

1. CASA S.p.A. mette in atto per tutti i propri fornitori di servizi un monitoraggio delle prestazioni sul quale viene basata la valutazione della qualità della prestazione stessa.

2. Con riferimento a quanto indicato nei punti precedenti, la valutazione – con cadenza annuale – riguarderà la capacità del professionista di instaurare efficaci sinergie e superare le eventuali problematiche insite nelle singole pratiche.

3. In considerazione di quanto specificato nel presente capo, ove la collaborazione risultasse inefficace, al professionista è riconosciuta piena facoltà di recesso, con le modalità e le garanzie di continuità del servizio specificate al punto 18.

#### **16. Garanzie prestate dal professionista: cauzione e polizze assicurative**

1. L'affidatario per la sottoscrizione dell'Accordo Quadro deve costituire una garanzia denominata "garanzia definitiva", con le modalità di cui all'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016.

La garanzia definitiva è fissata nella misura del 10 per cento dell'importo massimo dell'Accordo Quadro. La garanzia rilasciata ai sensi dell'art. 103, deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 secondo comma del C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta di CASA S.p.A..

La garanzia definitiva copre:

a) I danni derivanti alla Società o ai Comuni Soci dall'inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte del professionista affidatario, con riferimento alle maggiori spese sostenute da CASA S.p.A. per il riappalto o completamento del servizio e quant'altro specificamente verificatosi a seguito dell'inadempimento.

b) I danni ed i costi derivanti dall'inosservanza da parte del professionista affidatario di norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi dove viene prestato il servizio.

c) Il rimborso delle somme eventualmente pagate in più al professionista affidatario, rispetto a quanto pattuito.

La garanzia definitiva è ridotta a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dell'Accordo Quadro.

3. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 103, comma 7, del D. Lgs. n. 50/2016, dovrà inoltre presentare copia della polizza professionale obbligatoria.

#### **17. Rispetto della norma SA8000**

1. CASA S.p.A. considera inderogabile nei rapporti con i propri fornitori di servizi, il rispetto da parte di quest'ultimi dei principi di Responsabilità Sociale stabiliti dalla norma SA8000, in conformità alla quale questa Società ha ottenuto la certificazione; le aggiudicazioni disposte saranno pertanto condizionate all'impegno dei professionisti, in conformità a quanto già indicato nella dichiarazione rilasciata in sede di gara, ad uniformare il proprio comportamento ai suddetti principi di Responsabilità Sociale, stabiliti dalla norma SA8000, a consentire - fornendo tutta la collaborazione necessaria - l'espletamento delle attività di audit pianificate da CASA S.p.A. ed a implementare azioni correttive per risolvere eventuali non conformità riscontrate.

2. CASA S.p.A. considera altresì inderogabile l'osservanza delle normative, vigenti o che interverranno nel corso dell'appalto, relative all'assunzione del personale e relative assicurazioni (infortuni sul lavoro, disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, ecc.), nonché il rispetto integrale del CCNL applicabile al personale dipendente e degli accordi locali integrativi dello stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 18 della Legge 55/1990.

## **18. Rispetto del Codice Etico di CASA S.p.A.**

Il professionista è impegnato al rispetto dei principi enunciati nel Codice Etico di CASA S.p.A., ai quali lo stesso professionista è tenuto ad informare i propri comportamenti.

## **CAPO VII - CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

### **19. Recesso unilaterale**

1. CASA S.p.A. ha facoltà di recedere dal contratto a norma e per gli effetti di cui all'art. 109 del D. Lgs. 50/2016, a seguito di valutazione effettuata ai sensi del punto 14 del presente capitolato, che sia risultata pienamente e radicalmente negativa.

2. Il professionista ha facoltà di recesso anticipato, come previsto al punto 14 comma 3 del presente capitolato, dandone comunicazione a CASA S.p.A., a mezzo PEC con un preavviso minimo di 60 giorni.

In tal caso il professionista è tenuto ad assicurare la continuità della prestazione, rinunciando al mandato soltanto successivamente alla notizia dell'affidamento ad altro professionista delle cause di sua competenza, secondo quanto previsto dal codice deontologico forense.

### **20. Risoluzione per impossibilità sopravvenuta**

1. In considerazione del fatto che CASA S.p.A. svolge il compito di gestione di alloggi di proprietà comunale, sono da considerare casi di impossibilità sopravvenuta le situazioni nelle quali dovesse venir meno la volontà dei Comuni componenti il LODE fiorentino di attribuire a CASA S.p.A. i compiti di perseguimento giudiziale della morosità.

Ove si verificasse la suddetta impossibilità, il professionista non avrà diritto a richiedere a CASA S.p.A. alcuna indennità, compenso o quant'altro, salvo l'eventuale corrispettivo forfetario previsto nel presente capitolato per l'attività già espletata.

2. Le sospensioni delle procedure disposte per le circostanze di cui al presente punto sono disciplinate ai sensi dell'art. 107, comma 2 del Codice, per quanto compatibili con gli affidamenti di cui si tratta.

3. L'inadempimento da parte del professionista agli obblighi contrattuali potrà essere qualificato come causato da impossibilità sopravvenuta solo in presenza di gravi situazioni intervenute successivamente all'aggiudicazione ed indipendenti dalla volontà del professionista, che incidano insuperabilmente sulla capacità operativa del medesimo, purché tali situazioni siano state portate a tempestiva conoscenza di CASA S.p.A. e il professionista stesso si sia adoperato per ridurre al minimo i danni conseguenti per il buon esito dell'affidamento.

### **21. Risoluzione per inadempimento**

CASA S.p.A. è in diritto di risolvere il contratto nei casi previsti dall'art. 108 del D. Lgs. 50/2016.

La valutazione dei fatti e comportamenti specifici, sanzionabili con la risoluzione del Contratto, è rimessa a CASA S.p.A..

Per la risoluzione del contratto si applicano le previsioni di cui all'art. 108 del Codice.

## **CAPO VIII - CONTROVERSIE**

### **22. Giudizi esperibili**

Per tutto quanto si riferisce alla definizione delle controversie, che potessero insorgere tra le parti, si

applicheranno le norme stabilite dalla parte VI, Titolo I "Contenzioso", Capo I "Ricorsi giurisdizionali", artt. da 204 a 211 del D. Lgs. 50/2016.

### **23. Foro competente**

In tutti i casi in cui la controversia è devoluta alla Autorità Giudiziaria Ordinaria, sarà competente esclusivamente il Foro di Firenze.