



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 14.01.2020

Deliberazione n. GC-2020-11

Prot. Gen. n. PG-2020-4668

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2019-767

Sono intervenuti i Signori:

Fabbi Alan	Sindaco
Lodi Nicola	Vice Sindaco
Travagli Angela	Assessore
Guerrini Micol	Assessore
Gulinelli Marco	Assessore
Kusiak Dorota	Assessore
Maggi Andrea	Assessore
Coletti Cristina	Assessore
Balboni Alessandro	Assessore
Fornasini Matteo	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

Prosecuzione, per il quinquennio 2020 – 2024, della concessione gestionale sottoscritta dal Comune di Ferrara e da ACER Ferrara, per la gestione del patrimonio erp di proprietà comunale.

Proroga sino al 31.12.2024 delle convenzioni gestionali sottoscritte tra i medesimi soggetti per la fornitura di servizi aggiuntivi correlati alla gestione del patrimonio erp.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

Oggetto: prosecuzione - per il quinquennio 2020-2024 -della concessione gestionale sottoscritta dal Comune di Ferrara e da ACER Ferrara, per la gestione del patrimonio erp di proprietà comunale. Proroga sino al 31.12.2024 delle convenzioni gestionali sottoscritte tra i medesimi soggetti per la fornitura di servizi aggiuntivi correlati alla gestione del patrimonio erp.

LA GIUNTA

VISTA la L.R. 8.8.2001 n.24 e smi - avente ad oggetto “ Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” – che ha disposto il riordino della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con la riunificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio erp, e con la trasformazione degli IACP in Enti Pubblici Economici (ACER).

VISTO in particolare l'art. 6 della citata norma che

- ✓ attribuisce ai Comuni le seguenti specifiche funzioni:
 - o promozione degli interventi per le politiche abitative, attuazione e gestione degli stessi;
 - o disciplina della gestione degli alloggi erp ed esercizio delle attività amministrative in materia con propri regolamenti;
- ✓ consente ai Comuni di svolgere le funzioni sopraccitate avvalendosi delle ACER previa stipula di apposita convenzione.

RICHIAMATO inoltre l'art.41 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. che, nel delineare le attività istituzionali svolte dalle ACER – quali la gestione di patrimoni immobiliari tra cui gli alloggi di e.r.p, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione, attuazione degli interventi edilizi nonché la gestione dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze e la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi e.r.p. e di abitazioni in locazione abitative delle famiglie - consente ai Comuni di potersi avvalere delle Aziende Casa attraverso la stipula di apposita convenzione in cui siano stabiliti i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi nonché i proventi derivanti dall'attività svolta.

PRECISATO che il Comune di Ferrara, con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 117813/2014, ha deciso di affidare ad ACER Ferrara la gestione del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica per un periodo temporale piuttosto ampio (dal 1.1.2015 al 31.12.2024: 5 anni più proroga di altri 5) per dare all'Azienda un ruolo significativo di supporto all'Amministrazione e chiamandola ad effettuare una serie di investimenti sul patrimonio erp in cui coniugare socialità ed efficienza, pur mantenendo un'attenzione speciale alla qualità dell'abitare, alla sicurezza degli stabili, all'efficienza degli impianti ed alla sostenibilità della convivenza.

SPECIFICATO che in base alla citata concessione

- ACER è stata delegata a svolgere per conto dell'Amministrazione le attività

gestionali di cui agli Allegati B e C della delibera P.G. 117813/2014 trattenendo sul monte canonici le proprie competenze economiche;

- la Giunta è stata delegata ad approvare, in caso di necessità, altre convenzioni gestionali per lo svolgimento da parte dell'Azienda di ulteriori attività prestazionali, correlate alla gestione del patrimonio erp (attività di cui agli Allegati D ed E della delibera P.G.117813/2014);
- le ulteriori convenzioni approvate dalla Giunta riguardano lo svolgimento da parte di ACER delle seguenti attività:
 - o riscatto aree peep;
 - o gestione fondo morosità incolpevoli;
 - o programmi straordinari di manutenzione del patrimonio erp da effettuare con finanziamenti statali (DGR 873/215 linea A e B); regionali (DGR 1252/2018 tipologia A e B) e comunali (fondi derivanti dal riscatto delle aree peep e da altri proventi legati alla contrattazione del POC);
 - o gestione patrimonio ers di via Gustavo Bianchi;
 - o gestione del patrimonio ad uso non abitativo (alloggi per studenti ed immobili ad uso commerciale).

DATO ATTO che al 31.12.2019 scade il primo quinquennio della concessione gestionale e, di conseguenza, scadono le convenzioni ad essa correlate.

RICHIAMATO il punto 5 del deliberato di cui alla DCC 117813/2014 ai sensi del quale la Giunta Comunale è stata autorizzata ad approvare – decorso il primo quinquennio - il proseguimento della concessione gestionale per ulteriori cinque anni sino al 31.12.2024.

RITENUTO che l'esperienza gestionale ad oggi maturata (che fa seguito alla precedente intervenuta dal 1/1/2010 al 31/12/2014) e' da ritenersi soddisfacente per il Comune in quanto ACER Ferrara ha dimostrato di essere soggetto qualificato e competente nella gestione del patrimonio di e.r.p. affidatole.

PRECISATO che ACER Ferrara

- ha in gestione la quasi totalità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia ed ha quindi maturato una notevole esperienza nei vari ambiti e settori di una gestione particolare, come quella dell' e.r.p;
- è un'Azienda dotata di un sistema di qualità conforme alla normativa ISO 9001:2015, ed in conformità a tale normativa opera sulla base di procedure documentate, continuamente verificate ed effettua attività di reporting, verifica dei risultati e indagini di soddisfazione del Cliente/Utente;
- effettua il controllo di gestione della propria attività certificando i propri bilanci secondo quanto prevede la Legge Regionale n. 24/2001;
- dalla data del 7 gennaio 2008 e' accreditata presso l'Autorità per l'Energia elettrica ed il Gas (A.E.E.G) con funzioni di ESCO, avendo quindi anche una funzione specifica nel campo delle politiche ambientali;
- e' dotata di un Piano di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs 231/2001, pubblicato sul sito aziendale alla sezione "Amministrazione

- Trasparente”;
- si e' adeguata alla normativa vigente, nazionale ed europea (Regolamento 2016/679/UE e D.Lgs 196/2003 e succ.) in materia di protezione dei dati personali , nominando quale Responsabile della Protezione dei dati (DPO) la societa' AP&Partners Srl con sede legale in C.so Giovecca, 82 Ferrara e sede operativa Via Matteotti,40 Argenta;
 - ha proposto al Comune di esercitare la facolta' di proroga (prevista dall'art.18 della concessione) per ulteriori 5 anni (quindi dal 01/01/2020 al 31/12/2024) , alle medesime condizioni contenute nella convenzione in scadenza al 31/12/2019 e deliberata con DCC 117813/2014.

CONSIDERATO che l'Azienda ha ottemperato a quanto previsto dalla concessione gestionale vigente, in ordine rispettivamente alla

- condivisione delle Banche Dati (rendendo visibile anche al Comune il programma *Hyper fabbricati*)
- rendicontazione periodica attraverso la reportistica di cui all'Allegato H; in particolare, essendo stato reso visibile al Comune l'Osservatorio morosità (aggiornato con cadenza mensile), è stato possibile perseguire con maggiore efficienza l'interesse pubblico al recupero della morosità, consentendo all'Ente proprietario e ad ASP di monitorare in modo ravvicinato i nuclei più problematici.

DATO ATTO che

- la proroga per ulteriori 5 anni delle Convenzioni in scadenza e' stata valutata positivamente dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 29/10/2019, confermando il proprio precedente orientamento volto alla salvaguardia della dimensione provinciale, ovvero unitaria, della gestione del patrimonio di erp, con affidamento della stessa ad ACER, quale strumento dei Comuni titolari dell'Azienda; ACER Ferrara infatti dispone della struttura amministrativa e tecnica, dell'esperienza, delle professionalità e delle competenze per svolgere le attività relative al processo completo di gestione del patrimonio pubblico, comprese quelle di valorizzazione e sviluppo;
- la convenzione che disciplina la concessione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, oggetto della attuale provvedimento di proroga, si sostanzia nei seguenti elementi salienti:
 - il Comune affida la gestione del patrimonio comunale di erp e dei relativi interventi di conservazione e sviluppo ad ACER Ferrara, che agisce in nome e per conto proprio, compiendo ogni atto comunque connesso alla gestione;
 - la gestione sarà effettuata sulla base delle attività delineate nel capitolato prestazionale regionale;
 - l'ACER determina, sulla base del vigente regolamento comunale, i canoni di locazione e provvede alle attività inerenti l'incasso; con il ricavato dal monte canoni provvederà a coprire i propri costi di gestione e ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria, recupero alloggi vuoti e manutenzione straordinaria secondo la programmazione concordata in sede di Conferenza degli Enti; per quanto riguarda la determinazione dei costi di gestione e delle attività connesse alla gestione, si fa riferimento alla delibera regionale n. 391 del 30 luglio 2002;

- l'ACER è tenuta al recupero del canone di locazione nei confronti degli assegnatari inadempienti. Eventuali svalutazioni e perdite di crediti per morosità costituiscono oneri di gestione;
- l'ACER svolge per conto del Comune l'attività di controllo delle Dichiarazioni sostitutive uniche rese ai fini dell'ottenimento dell'attestazione ise/isee, di tutti gli assegnatari di alloggi e.r.p., a partire dall'anno fiscale 2011;
- l'ACER svolge per conto del Comune l'attività di mediazione sociale e dei conflitti, introdotta dall'art.25 della L.R.24/2001 e smi;
- l'ACER, ai sensi dell'art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. su delega del Comune ha provveduto a nominare la figura dell'agente accertatore per l'esercizio delle attività di ispezione/controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- l'ACER con cadenza annuale consegna al Comune una relazione sull'utilizzazione dei proventi dei canoni;
- l'obiettivo gestionale di ACER è quello di monitorare costantemente i costi di gestione.

RITENUTO QUINDI, per le motivazioni sopra esposte, che sia opportuno:

1. autorizzare la prosecuzione sino al 31.12.2024 della convenzione di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale sottoscritta con Acer Ferrara e deliberata dal consiglio comunale con atto P.G. 117813/2014 (allegati B e C alla concessione gestionale);
2. autorizzare la prosecuzione delle convenzioni complementari alla gestione dell'erp di cui agli allegati D ed E già in essere, fermo restando la possibilità per la Giunta di attivare ulteriori servizi aggiuntivi rispetto a quelli già operativi;
3. di ritenere opportuno inserire una specifica istruzione operativa per quanto riguarda l'art.11 della vigente concessione tenuto conto anche del parere espresso dalla Regione ER con nota prot. 2019/0382282 in materia di decadenza e di revocabilità dei relativi provvedimenti.

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Patrimonio, proponente, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 I comma D.Lgs. 267/2000).

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

1. di autorizzare la prosecuzione della concessione gestionale approvata con DCC 117813/2014 sino al 31.12.2024 come previsto dall'art.18 della concessione succitata;
2. di precisare, per quanto concerne l'art.11 della concessione – alla luce anche del parere reso dalla RER con nota Prot. 2019/0382282 in merito alla revocabilità degli atti di decadenza - che pur rimanendo la decadenza lo strumento principale per il recupero della morosità, Comune ed ACER possono valutare in maniera congiunta le posizioni dei nuclei con morosità per decidere quale sia la migliore soluzione operativa (decadenza o atti giudiziari per

- intimazione dello sfratto per morosità o decreti ingiuntivi ex art.32 RD 1165/1938) per perseguire la stessa e recuperare le somme a debito anche attraverso incontri periodici per il monitoraggio dei casi di morosità;
3. di confermare gli Allegati B C D, E, F, G, ed H della citata concessione;
 4. di precisare per quanto riguarda l'Allegato A della citata concessione che l'elenco aggiornato degli alloggi erp in gestione ad ACER - anche a seguito dei verbali di consegna sottoscritti dal 1/1/2015 - è quello pubblicato sulla sezione trasparenza del Comune ed agli atti del Servizio Patrimonio;
 5. di precisare che le attività che ACER si impegna a rendere ai sensi della concessione sono quelle di cui agli Allegati B e C; per tali attività, l'Azienda utilizza i proventi derivanti dal monte canoni;
 6. di dare atto che responsabile del presente procedimento è la Dott. Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio;
 7. di autorizzare la prosecuzione sino al 31.12.2024 (preso atto dell'orientamento espresso dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 29/10/2019) delle seguenti convenzioni gestionali aggiuntive, attivate dal Comune ed inserite negli Allegati D ed E (prestazioni rese dall'Azienda a pagamento):
 - a. riscatto aree peep;
 - b. gestione fondo morosità incolpevole;
 - c. programmi straordinari di manutenzione del patrimonio erp da effettuare con finanziamenti statali (DGR 873/215 linea A e B); regionali (DGR 1252/2018 tipologia A e B) e comunali (fondi derivanti dal riscatto delle aree peep e da altri proventi legati alla contrattazione del POC);
 - d. gestione patrimonio ers di via Gustavo Bianchi;
 - e. gestione del patrimonio ad uso non abitativo (alloggi per studenti ed immobili ad uso commerciale);
 8. di dichiarare con il voto favorevole di tutti i presenti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 IV comma del D.Lgs. 267/2000, stante la necessità di consentire ad ACER di predisporre il proprio bilancio tenuto conto dei servizi gestionali riconfermati in capo all'Azienda.

Il Sindaco
Alan Fabbri

Il Segretario Generale
Ornella Cavallari



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 14 gennaio 2020 n. GC-2020-11 – Prot. Generale n. PG-2020-4668 e avente oggetto Prosecuzione per il quinquennio 2020 - 2024 della concessione gestionale sottoscritta dal Comune di Ferrara e da ACER Ferrara, per la gestione del patrimonio erp di proprietà comunale.

Proroga sino al 31.12.2024 delle convenzioni gestionali sottoscritte tra i medesimi soggetti per la fornitura di servizi aggiuntivi correlati alla gestione del patrimonio erp.

esecutivo il 14/01/2020

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 17/01/2020 al 31/01/2020

Ferrara, 17/01/2020

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**