



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

DELIBERAZIONE N° 26 DEL 17/06/2005

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE CON ALER DI LECCO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'anno **duemilacinque**, addì **diciassette** del mese di **giugno** alle ore **21.00** nella Sala delle Adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta straordinaria di prima convocazione.

All'appello risultano:

N.	COGNOME E NOME	P	A	N.	COGNOME E NOME	P	A
1	STRINA Dott. Paolo	SI		10	BURATTI Gaetano	SI	
2	BELLANO Pieraldo	SI		11	CAGLIO Gabriele	SI	
3	TIENGO Angelo	SI		12	LORENZET Daniele	SI	
4	BRIVIO Paolo	SI		13	MAGGI Angelo	SI	
5	CASIRAGHI Elisabetta	SI		14	MOLGORA Angelo	SI	
6	VILLAN Gian Pietro		SI	15	BONANOMI Carlo	SI	
7	MOLGORA Tiziana	SI		16	MONTESANO Nicola	SI	
8	PIROTTA Claudia	SI		17	CHIESA Francesca	SI	
9	POZZI Alessandro	SI			Giovanna		

PRESENTI: 16

ASSENTI: 1

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE **MACCHIARELLI DOTT.SSA CINZIA** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 4 dell'ordine del giorno.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE CON ALER DI LECCO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Sull'argomento l'Assessore ai Servizi Sociali, Pieraldo Bellano svolge la seguente relazione:

In relazione al Regolamento Regionale 2 aprile 2003 n.4 "Criteri generali per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica, ai sensi dell'art.3 comma 41 della legge regionale 3 aprile 2001 n. 6, l'ALER di Lecco è l'ente pubblico istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale, è proprietario e gestisce direttamente 1675 alloggi, 13 negozi e 1361 autobox, inoltre gestisce 503 alloggi di proprietà Comunale e 31 del Demanio dello Stato.

Il Comune di Osnago è proprietario di 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica (di cui 4 in condominio) soggetti all'applicazione della normativa specifica in materia di ERP.

Il Comune di Osnago con la presente convenzione affida all'ALER la gestione complessiva del proprio patrimonio abitativo con facoltà di affidare in futuro la gestione di altri eventuali alloggi; L'ALER accetta la gestione nel quadro di una collaborazione tra enti pubblici finalizzata all'efficienza gestionale, e al risparmio di risorse pubbliche.

Oggetto della Convenzione

Il Comune di Osnago affida in gestione il proprio patrimonio abitativo dal 1 luglio 2005.

Compiti dell'Aler

L'ALER provvederà a proprie spese ai sotto elencati adempimenti:

- *Alla stipula e alla registrazione di tutti i contratti di locazione con gli assegnatari o alla regolarizzazione dei rapporti locativi in corso.*
- *All'eventuale assistenza legale connessa ai rapporti gestionali.*
- *A promuovere forme di autogestione da parte degli assegnatari e degli inquilini, dei servizi accessori e degli spazi comuni.*
- *All'indizione di bandi di mobilità ai cambi alloggio relativi al patrimonio abitativo dei due enti.*
- *Alla gestione del Fondo sociale, mediante una commissione con i rappresentanti Comunali.*
- *A comunicare al Comune la sopravvenuta disponibilità degli alloggi ed alla successiva consegna degli alloggi agli assegnatari interessati.*
- *Alla gestione, in nome e per conto del Comune, dei contratti di locazione.*
- *Alla riscossione dei canoni aggiornati costantemente in base alle disposizioni di legge Istat.*
- *Alla voltura all'Aler delle utenze e dei contratti in essere inerenti le utenze comuni, attualmente intestate al Comune di Osnago, e alla riscossione dei rimborsi per le spese di gestione (luce, acqua, riscaldamento, ascensori, spurghi fognature ecc.)*
- *All'esecuzione di opere di pronto intervento e di manutenzione ordinaria, con esclusione delle riparazioni a carico dei conduttori, ai sensi della vigente normativa.*
- *All'assicurazione degli immobili a partire dal luglio 2005 per il loro valore, aggiornato periodicamente, contro i danni da incendio, scoppi, rischi accessori, eventi speciali, responsabilità civile verso terzi, fatti salvi i diritti del proprietario.*
- *Ad intraprendere qualsiasi azione, compresi gli atti legali per il recupero della morosità e l'esecuzione degli sfratti, al recupero dei canoni non pagati a tutto il mese di giugno 2005.*

Compiti del Comune

Restano in capo al Comune i compiti in base al Regolamento Regionale n.4 del 2 aprile 2003:

- *Indizione del bando di assegnazione (salvo delega Aler).*
- *Assegnazione degli alloggi.*
- *Istruttoria dei procedimenti in materia di annullamento e decadenza dell'assegnazione ed assunzione dei relativi provvedimenti.*
- *Regolarizzazione dei rapporti locativi.*



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Manutenzione ordinaria

L'Aler si impegna ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria a carico della proprietà, escluse le opere poste a carico degli inquilini, richiesti dal Comune o dagli assegnatari fino ad un importo pari al 30% annuo del monte canoni di locazione, in base alle normative vigenti e al regolamento delle manutenzioni allegato alla Carta dei Servizi dell'Aler di Lecco.

L'Aler sarà l'unico referente per gli assegnatari e gli inquilini per ogni problema inerente tutti gli interventi di manutenzione.

Entro il mese di giugno di ciascun anno l'Aler provvederà ad una rendicontazione dei costi effettivamente sostenuti per le opere di manutenzione ordinaria dell'anno precedente. Nel caso detti costi dovessero risultare inferiori al 30%, l'Aler presenterà un programma di manutenzione straordinaria da effettuarsi nell'anno medesimo che il Comune autorizzerà con l'approvazione della rendicontazione stessa.

Nel caso in cui i costi sostenuti nel corso dell'anno superino la quota del 30% il Comune provvederà a corrispondere all'Aler l'eccedenza. L'Aler si impegna a mantenere monitorato i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria in modo da segnalare al Comune eventuali costi eccedenti per l'assunzione del necessario impegno di spesa. Non potranno essere autorizzati interventi privi dell'impegno anzidetto.

Manutenzione straordinaria e restauro conservativo

Gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria o restauro conservativo saranno programmati in accordo tra Comune ed Aler, sulla base di finanziamenti Regionali o dal Comune stesso.

L'Aler entro il 30 aprile 2006 proporrà un programma triennale di interventi sulla base delle necessità rilevate; entro il 30 giugno Comune ed Aler concorderanno quali interventi eseguirà direttamente il Comune e quali l'Aler. Criteri e modalità faranno parte di uno specifico accordo.

Canoni di Locazione

I canoni di locazione degli alloggi saranno di competenza esclusiva dell'Aler secondo i criteri e le modalità stabilite dalle disposizioni Regionali e Nazionali. Gli eventuali aggiornamenti verranno concordati tra Comune e Aler, sentite le Associazioni Sindacali di categoria.

L'Aler provvederà alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Compensi all'Aler e quote di competenza del Comune

L'Aler incasserà direttamente i canoni di locazione che verranno destinati e ripartiti tra le parti con le seguenti modalità:

30% annuo, per interventi di manutenzione ordinaria.

25% annuo dell'ammontare dei canoni di locazione, detratte le eventuali morosità, costituisce l'utile per il Comune di Osnago.

45% sarà di pertinenza Aler a titolo di compenso e rimborso per l'attività svolta.

Reciproci impegni

Periodicamente, ad iniziativa di una delle parti, verranno promosse verifiche specie relativamente all'andamento delle manutenzioni degli immobili.

L'Aler espletterà i propri compiti in stretto contatto con l'ufficio competente del Comune e con gli altri uffici Comunali interessati. Questi, dal canto loro, assicurano all'Aler la massima collaborazione.

Durata della Convenzione

La Convenzione ha la durata di 9 anni dal 1.7.2005 al 31.6.2014. La convenzione potrà essere risolta, a richiesta motivata di una delle parti, con preavviso di almeno 2 anni.

Controversie

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione delle clausole e dalla esecuzione della presente Convenzione sarà demandata ad un collegio arbitrale che giudicherà secondo diritto.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Il Cons. MOLGORA A. chiede un chiarimento relativamente all'esclusione delle morosità dalla quota del 30% dei canoni destinata alla manutenzione ordinaria;

L'Assessore BELLANO spiega che non si può fare altrimenti: anche la convenzione che l'ALER ha sottoscritto con il Comune di Lecco è di contenuto identico. La quota del 30% rimane al netto di eventuali morosità di cui l'ALER non può farsi carico, in quanto si tratta di quote spettanti ma non introitate.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) è l'ente pubblico istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale;
- l'ALER di Lecco è proprietaria e gestisce direttamente in provincia di Lecco n. 1675 alloggi, 13 negozi e 1361 box e posti macchina, inoltre gestisce n. 503 alloggi di proprietà comunale e n. 31 del Demanio dello Stato;
- la medesima Azienda è dotata di una struttura tecnica specializzata nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- la L.R. 13/96, istitutiva delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale, prevede esplicitamente, alla lettera b) del comma 1 dell'art. 5, la possibilità che tali Aziende siano delegate a gestire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri enti pubblici;
- l'ALER di Lecco già gestisce da decenni patrimoni di edilizia residenziale di proprietà di altri enti pubblici, quali lo Stato, la Regione Lombardia ed i Comuni;

Ricordato che ormai da 6 anni il Comune di Osnago ha affidato all'ALER di Lecco la gestione complessiva - ivi compresa la manutenzione ordinaria - dei suddetti alloggi, nel quadro di una collaborazione tra ente pubblici, finalizzata all'ottimizzazione ed all'efficienza gestionale nonché al risparmio di risorse pubbliche;

Dato atto che il Comune di Osnago ha intenzione di affidare all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale la gestione complessiva del proprio patrimonio abitativo composto da n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica (di cui n. 4 in condominio), soggetti alla normativa ERP, con facoltà di affidare in futuro la gestione di altri eventuali alloggi;

Visto l'allegato schema di convenzione per la concessione all'ALER di Lecco della gestione degli immobili per il periodo 1.7.2005/30.6.2014, composta da 14 articoli oltre all'elenco degli alloggi di proprietà del comune di Osnago e ritenuto che essa sia meritevole di approvazione;

Richiamato in particolare l'art. 7 della convenzione ove è previsto che all'ALER compete l'incasso della totalità dei canoni di locazione, tolta la quota a favore del Comune, pari al 25% dei canoni riscossi e fatte salve eventuali rideterminazioni come meglio specificate nel medesimo art. 7 della convenzione;

Visto l'art. 42 del TUEL - D. Lgs n. 267/2000;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 - comma 1 del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi resi dai 16 consiglieri presenti e votanti;



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

DELIBERA

1. Di approvare la convenzione con l'ALER di Lecco per la gestione dal 1.7.2005 al 30.6.2014 degli appartamenti comunali di P.za Sauro, P.za Dante, via Cavour e via Matteotti, che composta da n. 13 articoli oltre all'elenco degli alloggi di proprietà del comune di Osnago, è allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 7 della convenzione, all'ALER compete l'incasso della totalità dei canoni di locazione, tolta la quota a favore del Comune, pari al 30% dei canoni riscossi e fatte salve eventuali rideterminazioni come meglio specificate nel medesimo art. 7 della convenzione;
3. Di dare mandato al Responsabile del Settore 1, Amministrativo, Contabile e Servizi alla Persona perchè provveda alla sottoscrizione della convenzione stessa ed all'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti;
4. Di dichiarare il presente atto, con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Dott. Paolo Strina

IL SEGRETARIO GENERALE
Macchiarelli Dott.ssa Cinzia

REFERTO DI PUBBLICAZIONE No.

Publicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal :

IL SEGRETARIO GENERALE
Macchiarelli Dott.ssa Cinzia

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data

Osnago,

IL SEGRETARIO GENERALE
Macchiarelli Dott.ssa Cinzia
