

## DELIBERAZIONE N. 71

**COMUNE DI VOGHIERA**  
(PROVINCIA DI FERRARA)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza **straordinaria** in prima convocazione – Seduta pubblica

**OGGETTO**

**RINNOVO DELL’AFFIDAMENTO ALL’ACER DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ COMUNALE MEDIANTE  
CONVENZIONE**

L'anno **Duemilaquattordici**, addì **Dodici** del mese di **Dicembre** alle ore **21:00** c/o Sala Consiglio c/o il Centro Civico Comunale di Voghiera, si è riunito il Consiglio Comunale convocato previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge.

All'appello risultano i Consiglieri:

| <b>PRESENTI</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>ASSENTI</b>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| CAVICCHI CHIARA<br>MASINA ISABELLA<br>FIORESI CLAUDIO<br>CESTARI GRETA<br>BONORA IVANO<br>MANTOVANI VALENTINA<br>BANDIERA DANTE<br>DALLA LIBERA GLORIA<br>PAZZI MATTEO<br>BOLDRINI VALTER<br>ORI SILVANO<br>RUBBINI MICHELE | QUARELLA GRAZIANO   |
| TOTALE PRESENTI N. 12                                                                                                                                                                                                       | TOTALE ASSENTI N. 1 |

Sono inoltre presenti gli Assessori esterni: BENETTI PAOLO, LUPINI PAOLO

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Rosaria DI PAOLA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco, D.ssa Chiara CAVICCHI, assume la Presidenza della presente adunanza e, riconoscendone la legalità, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato;

Designa a scrutatori i Sigg.ri: BANDIERA DANTE, ORI SILVANO, DALLA LIBERA GLORIA

|                    |                                         |     |                                                    |     |
|--------------------|-----------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|-----|
| <i>In copia a:</i> | Capo Settore Segreteria Affari Generali | [ ] | Capo Settore Finanza e Bilancio                    | [ ] |
|                    | Servizio Segreteria/Contratti           | [ ] | Servizio Tributi/IVA/Economato                     | [ ] |
|                    | Servizio Protocollo/Archivio            | [ ] | Servizio Personale                                 | [ ] |
|                    | Servizio Cultura/Scuola/Sport           | [ ] | Capo Settore Urbanistica, Patrimonio, Ambiente     | [x] |
|                    | Servizio Stato Civile/Anagrafe          | [ ] | Servizio LL.PP./Manutenzioni                       | [ ] |
|                    | Servizio Elettorale/Leva/Sociale/Casa   | [ ] | Servizio Tecnico ed Urbanistica                    | [ ] |
|                    | Servizio Albo/Notifiche                 | [ ] | Servizio Attività Produttive/Sanità/Polizia Amm.va | [ ] |
|                    | Servizio Polizia Municipale             | [ ] | Servizio SUAP                                      | [ ] |

Il SINDACO: formula la proposta, accolta all'unanimità, con votazione palese, di anticipare la trattazione dell'argomento di cui al punto 6) dell'ordine del giorno, recante "Rinnovo dell'affidamento all'ACER della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale mediante Convenzione" per liberare il dott. Carrara, Direttore dell'ACER e il dott. Brandolini, Dirigente della medesima azienda, che, cortesemente, hanno aderito all'invito dell'Amministrazione comunale per fornire eventuali chiarimenti in merito alla convenzione proposta.

Si procede quindi all'esame dell'argomento.

SINDACO: introdotto l'argomento, ringrazia il dott. Carrara e il dott. Brandolini per la loro presenza, che consentirà di approfondire gli aspetti della convenzione, e invita il Direttore di ACER ad illustrare la proposta.

Dott. CARRARA- Direttore di ACER: dopo una breve premessa sulle funzioni e competenze dell'ACER, illustra la proposta in esame con particolare riferimento alle modifiche apportate alla convenzione in essere.

Intervengono nell'ordine i Consiglieri:

- PAZZI Matteo (Lista "VoghierAperta"): ringrazia per l'illustrazione dettagliata ed esaustiva e chiede chiarimenti in merito a:

- verifiche dichiarazioni ISEE;
- attività di mediazione sociale per la risoluzione dei conflitti, che trova particolarmente interessante, come momento di integrazione delle competenze in materia di servizi sociali nell'ambito del welfare, e relativi costi aggiuntivi;
- morosità degli assegnatari.

- RUBBINI Michele (Lista "VoghierAperta"): chiede chiarimenti in merito a:

- occupazione degli alloggi e attuale situazione di sofferenza in ambito di riscossione dei canoni;

Dott. CARRARA- Direttore di ACER: precisa che il Comune di Voghiera può considerarsi virtuoso sotto l'aspetto "morosità";

- RUBBINI Michele (Lista "VoghierAperta"): chiede inoltre chiarimenti in merito ai servizi aggiuntivi e alla qualifica del personale addetto agli interventi di mediazione sociale.

- BOLDRINI Valter (Lista "VoghierAperta"): chiede di chiarire l'ambito degli interventi di mediazione sociale: conflitti economici o di altra natura?

- FIORESI Claudio (Lista "Progetto Comune"): Ringrazia gli ospiti che vede con piacere in Consiglio comunale, sede deputata all'approfondimento della convenzione proposta, anche in relazione alle importanti modifiche introdotte. Ricorda che negli ultimi anni si è consolidato il rapporto di gestione integrata, tesa all'individuazione della soluzione più efficace nel più breve tempo possibile. L'utenza locale è abituata a rivolgersi al Comune per le proprie istanze; bisogna quindi mantenere un'organizzazione che limiti al massimo la mobilità, nell'ottica di trovare le soluzioni idonee per soddisfare le esigenze dei cittadini, tenuto anche conto che la crisi economica in atto esaspera le difficoltà.

Il tema investimenti assume una particolare rilevanza strategica, sia in termini di alienazione di immobili che di eliminazione di vincoli, entrambi già sperimentati con conseguimento di importanti risorse finanziarie, sia, ancora, in termini di reperimento di ulteriori alloggi da dedicare all'edilizia residenziale pubblica; richiama a tal proposito la recente acquisizione gratuita di immobili statali nell'ambito del federalismo demaniale ed evidenzia, quindi, l'esigenza di lavorare insieme all'ACER per trovare soluzioni efficaci. Sottolinea infine la necessità di mantenere alta l'attenzione sul rapporto di ACER e Comune nei confronti dell'utenza.

- ORI Silvano (Lista "VoghierAperta"): chiede chiarimenti in merito alla composizione del canone con riferimento alla tipologia degli alloggi e al reddito degli assegnatari.

Il DOTT. BRANDOLINI E IL DOTT. CARRARA forniscono i chiarimenti richiesti dai Consiglieri.

(I soprariportati interventi sono registrati fonograficamente e conservati agli atti)

Quindi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la legge regionale n. 24/2001 e succ. modifiche ed integrazioni, in materia di riordino del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, ha previsto la riunificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio erp, e nel trasformare gli IACP in Enti Pubblici Economici (ACER), ha perseguito l'obiettivo di attribuire alle Aziende Casa il ruolo strategico di Enti strumentali delle autonomie locali, nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di Erp, per il migliore soddisfacimento dei fabbisogni abitativi;
- che il riordino della gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica è diretto, tra l'altro, a creare le condizioni migliori affinché i Comuni possano avvalersi delle ACER quale strumento -dei quali, peraltro, sono titolari- per la gestione unitaria del patrimonio di Erp e per l'esercizio delle proprie funzioni nel settore delle politiche abitative;
- che l'ACER, nell'ambito del riordino del sistema dell'e.r.p. di cui si è detto, è un ente pubblico economico per la gestione di patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici e amministrativi per il settore abitativo, tra cui quello di e.r.p.;
- che il Comune può avvalersi dell'ACER per la gestione del proprio patrimonio di e.r.p. attraverso la stipula di apposite convenzioni, così come espressamente indicato dall'art. 41 della legge regionale n. 24/01 e succ. modifiche ed integrazioni;
- che la recente legge regionale n. 24/2013, che introduce modifiche alla succitata legge regionale n. 24/01, riafferma il ruolo delle ACER quali enti strumentali dei Comuni;
- che, ai fini della definizione delle convenzioni di cui sopra, in base all'art. 4 della LR n. 24/2001, il Consiglio Regionale con deliberazione n. 391 del 30 luglio 2002, ha determinato i massimali dei costi di gestione e i relativi capitolati prestazionali, stabilendo altresì che eventuali prestazioni aggiuntive e i relativi costi, siano definiti, a livello provinciale, dalla Conferenza degli Enti;
- che per il periodo 1/1/2010-31/12/2014 è stata sottoscritta tra il Comune e Acer Ferrara la convenzione di gestione degli alloggi erp di proprietà comunale (allegato A, B, C);
- che l'esperienza gestionale effettuata nel periodo su indicato, seguita alla precedente intervenuta dal 1/1/2006 al 31/12/2009, e' stata soddisfacente, in quanto ACER Ferrara ha dimostrato di essere soggetto qualificato e competente nella gestione del patrimonio di e.r.p. affidatole;
- che attualmente, ACER Ferrara ha la gestione della quasi totalità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e quindi ha maturato una notevole esperienza nei vari ambiti e settori di una gestione particolare, come quella del patrimonio di e.r.p.;
- che, nel corso di questi anni, l'attività di ACER Ferrara si è inoltre implementata di numerosi servizi aggiuntivi rispetto al capitolato prestazionale allegato alla convenzioni precedentemente sottoscritte, che si sostanziano in numerose attività tecniche, amministrative e di gestione del patrimonio immobiliare con caratteristiche di particolare complessità;
- che ACER Ferrara è dotato di un sistema di qualità conforme alla normativa ISO 9001:2008, 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;
- che ACER Ferrara effettua il controllo di gestione della propria attività e ha provveduto a certificare i propri bilanci secondo quanto prevede la Legge Regionale n. 24/2001;
- che ACER Ferrara 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;
- che ACER Ferrara, vista l'imminente scadenza delle convenzioni gestionali vigenti, ha predisposto una ipotesi di rinnovo delle stesse, prevedendo, accanto alle tradizionali attività di gestione del patrimonio di e.r.p.(allegato B che si rifa al capitolato prestazionale regionale), ed alle attività complementari ad esse(allegato C), anche attività aggiuntive di gestione riferite sia al patrimonio di e.r.p. che al patrimonio non di e.r.p.(allegato D ed E);
- che i Comuni possono avvalersi dei suddetti servizi aggiuntivi, sulla base di specifici accordi che stabiliscano le prestazioni, le modalità di esecuzione delle medesime da parte di ACER, le tempistiche ed il corrispettivo, in conformità alle indicazioni fornite dalla Conferenza degli Enti;
- che l'ipotesi prospettata da ACER Ferrara conferma l'affidamento diretto della gestione del patrimonio di erp comunale all'Azienda Casa, in quanto essa risulta essere lo strumento più idoneo per rendere operativa la gestione unitaria del patrimonio di e.r.p. a livello provinciale, onde realizzare economie di scala, con riferimento ai

vari aspetti amministrativi, tecnici, manutentivi e contabili che la gestione comporta;

- **che la nuova ipotesi di Convenzione, i relativi allegati e il Tariffario per i servizi aggiuntivi sono stati valutati positivamente dalla Conferenza degli Enti in data 20/11/2014;**
- che in tale seduta la Conferenza degli Enti, confermando l'esigenza di coordinamento e di omogeneizzazione della gestione del patrimonio di e.r.p., ha espresso il seguente orientamento:
  - salvaguardia della dimensione provinciale, ovvero unitaria, della gestione del patrimonio di erp e quindi affidamento della stessa ad ACER, quale strumento dei Comuni titolari dell'Azienda;
  - adozione dell'ipotesi di convenzione proposta da ACER (con i relativi allegati e il Tariffario dei costi per le prestazioni aggiuntive) per disciplinare i rapporti Comune/ACER per un periodo di anni 5 -ossia dal **1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2019** - prorogabili per altri 5 anni alle medesime condizioni;
  - che lo schema di convenzione proposto da ACER si sostanzia nei seguenti elementi salienti;
  - il Comune affida la gestione del patrimonio comunale di erp e dei relativi interventi di conservazione e sviluppo all'ACER, 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 ed incassa i canoni con cui provvederà a coprire i 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;
  - 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;
  - l'ACER con cadenza annuale consegna al Comune una relazione sull'utilizzazione dei proventi dei canoni;
  - l'obiettivo gestionale di ACER è di monitorare costantemente i costi di gestione al fine di contenerli.
- che, per quanto riguarda i costi di gestione e le attività connesse alla gestione, l'ipotesi di convenzione fa riferimento alla delibera regionale n. 391 del 30 luglio 2002 sopra citata;
- che l'ipotesi di ACER Ferrara, per il periodo 1/1/2015 e ss., conferma sostanzialmente i contenuti della convenzione precedente, con alcuni adattamenti, in modo da dotare i Comuni di uno strumento maggiormente flessibile e rispondente alle esigenze di servizio delle Amministrazioni comunali;
- che detta ipotesi pone in essere un sistema di affidamento del servizio di gestione calibrato in prima istanza per il patrimonio di edilizia residenziale pubblica ma estendibile anche ad altro patrimonio di proprietà comunale, configurando una prestazione dei servizi aggiuntivi di tipo modulare e personalizzabile;
- che ACER Ferrara dispone della struttura amministrativa e tecnica, dell'esperienza, delle professionalità e competenze per svolgere le attività relative al processo completo di gestione del patrimonio pubblico comprese quelle di valorizzazione e sviluppo;
- che per le motivazioni sopra esposte, si rende opportuno **provvedere al rinnovo** dell'affidamento in gestione ad ACER Ferrara del patrimonio di e.r.p. comunale ed alla approvazione della nuova convenzione, nel testo avallato dalla Conferenza degli Enti in data 20/11/2014, e completo dei vari allegati e del Tariffario sulle prestazioni aggiuntive;

Vista la proposta di nuova convenzione predisposta da ACER Ferrara, valutata nella Conferenza degli Enti nella seduta del 20/11/2014, per disciplinare i rapporti ACER/Comune in materia di affidamento della gestione del patrimonio comunale erp;

Visti gli allegati B, C, D ed E alla proposta di convenzione, relativi alle attività gestionali e alle attività amministrative inerenti le funzioni comunali in materia di erp nonché gli ulteriori servizi aggiuntivi prospettati da ACER anche con riferimento al patrimonio non e.r.p.;

Ritenuto:

- di approvare, lo schema di convenzione con i relativi allegati per il periodo 1/1/2015 – 31/12/2019, prorogabili per altri 5 anni alle medesime condizioni, condividendo e accettando l'orientamento predetto, espresso dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 20/11/2014;

- di riservarsi di valutare l'attivazione dei servizi aggiuntivi offerti da ACER Ferrara sul patrimonio e.r.p. (allegato D) e non e.r.p. (allegato E) in un successivo momento, qualora dovesse emergere l'esigenza, autorizzando fin d'ora la Giunta a deliberare in merito, sulla base degli allegati alla presente Convenzione;

Condiviso l'orientamento e le motivazioni espresse dalla Conferenza degli Enti, relativamente alla durata della suddetta convenzione in anni 5, prorogabili per altri 5 anni alle medesime condizioni;

Visti gli elenchi identificativi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale oggetto della convenzione in esame, allegati alla convenzione sotto l'allegato A);

Vista la normativa regionale vigente in materia di erp;

Visto il D.LGS.267/2000;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Accertato l'esito della votazione espressa in forma palese, proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, che si sostanzia come segue:

Consiglieri presenti e votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12 – astenuti: nessuno - contrari: nessuno

### **DELIBERA**

1. di rinnovare l'affidamento all'ACER Ferrara della gestione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica, per la durata di 5 anni, ossia dall'1/1/2015 al 31/12/2019, prorogabili per altri 5 anni alle medesime condizioni;
2. di disciplinare i rapporti tra Comune ed ACER per la gestione di detto patrimonio attraverso la convenzione di cui allo schema allegato 1) e di approvare, pertanto, lo stesso con i relativi allegati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
3. di identificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica da conferire in gestione all'ACER nell'elenco allegato alla convenzione di cui sopra (allegato A);
4. di riservarsi di valutare l'attivazione dei servizi aggiuntivi offerti da ACER Ferrara sul patrimonio e.r.p. (allegato D) e non e.r.p. (allegato E) in un successivo momento, qualora dovesse emergere l'esigenza, autorizzando fin d'ora la Giunta a deliberare in merito, sulla base degli allegati alla presente Convenzione;

Di dichiarare, con separata votazione espressa in forma palese, il cui esito, proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, si sostanzia come segue:

Consiglieri presenti e votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12 – contrari: nessuno – astenuti: nessuno

l'immediata eseguibilità dell'atto ex Art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Oggetto: **RINNOVO DELL’AFFIDAMENTO ALL’ACER DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ COMUNALE MEDIANTE CONVENZIONE**

Parere del Responsabile Servizio Tecnico ed Urbanistica ;

Visto, si esprime il parere in ordine alla **regolarità tecnica: parere favorevole;**

li 10-12-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Arch. Marco Zanoni

\*\*\*\*\*

Parere del Responsabile Servizio Finanziario;

Visto si esprime il parere in ordine alla **regolarità contabile: parere favorevole.**

li 10-12-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Rag. Erica Deserti

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  
F.to D.ssa Chiara Cavicchi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to D.ssa Rosaria Di Paola

\*\*\*\*\*

Questa deliberazione viene pubblicata, da oggi, all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267):

Dalla Residenza Municipale, addì 19-12-2014

IL MESSO COMUNALE  
F.to Corti Cristiana

IL RESPONSABILE SERVIZIO SEGRETERIA  
F.to Erica Deserti

\*\*\*\*\*

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Il Responsabile del Procedimento  
Servizio Segreteria Affari Generali  
F.to Patrizia Bacillieri

\*\*\*\*\*

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE IN DATA \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE