

Contratto tra il Comune di Messina e la Patrimonio Messina Spa per l'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'amministrazione

Articolo 1 – Soggetti

Il presente contratto disciplina le attività, come di seguito specificate, e a tal fine, le reciproche obbligazioni in capo al Comune di Messina ed alla "Patrimonio Messina SpA", società a totale partecipazione del Comune di Messina e soggetta al controllo analogo dello stesso.

Più in particolare, il contratto regola i rapporti tra il Comune e la Società nell'ambito dell'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione in conformità all'articolo 4 comma 2, lettera d) del decreto legislativo 175 del 19 agosto 2016 e ss.mm.ii.

Articolo 2 – Oggetto del Contratto

In forza del presente contratto, il Comune di Messina si avvale di "Patrimonio Messina Spa" nel rispetto della pertinente normativa vigente in materia, per espletamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione.

In particolare, tenuto conto dell'oggetto sociale di "Patrimonio Messina Spa", il Comune di Messina si avvale, nei limiti delle risorse economiche assegnate, della società per lo svolgimento di attività riguardanti servizi finalizzati alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune, dietro indirizzi impartiti dall'ente, tra i quali:

a) Area EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

1 a) Aggiornamento della banca dati degli alloggi di ERP affinché la scheda di ogni alloggio sia completa dei dati seguenti: situazione contabile DARE/AVERE aggiornata al mese precedente; analisi degli atti interruttivi per i crediti non riscossi e procedure di allineamento dei dati da effettuare alla data del 31/12/2023.

2 a) Gestione amministrativa e finanziaria del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e assimilati, ivi inclusa l'attività della riscossione, per conto dell'Ente, dei fitti attivi.

3 a) Gestione delle procedure di ottimizzazione d'uso e valorizzazione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica.

4 a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di ERP nei limiti delle risorse messe a disposizione dall'Ente per lo specifico capitolo di spesa o provenienti da eventuali bonus edilizi.

5 a) Adempimenti propedeutici alla valorizzazione e alla cessione degli immobili agli assegnatari – istruzione amministrativa delle richieste di cessione -, così da consentire al dipartimento la stipula del relativo atto.

6a) La gestione di sportelli informativi territoriali – anche temporanei e presso le singole municipalità dove insiste una maggiore presenza di immobili di ERP -, dedicati a fornire assistenza agli assegnatari degli immobili di proprietà comunale, ivi compresa la gestione dei fitti, delle cessioni e di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7a) Le attività di tutela, anche in sede giudiziaria, dei diritti reali e delle pretese vantate dall'Amministrazione aventi ad oggetto i singoli beni di ERP, ivi incluse attività di esecuzione di

procedimenti e ordinanze di ingiunzione e/o sgombero, abbandoni, cessioni, morosità, occupazioni abusive anche con il supporto della Polizia Municipale;

8 a) *Gestione dell'albo degli Amministratori di Condominio alloggi ERP.*

b) Area di VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.

1 b) La gestione dell'inventario dei beni immobili e **mobili** di proprietà comunale.

2 b) La gestione amministrativa dei beni patrimoniali immobiliari.

3 b) Le attività di tutela, anche in sede giudiziaria, dei diritti reali e delle pretese vantate dall'Amministrazione aventi ad oggetto i singoli beni a reddito e non a reddito.

4 b) *Le attività propedeutiche all'alienazione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in conformità a quanto previsto nel piano di alienazione e valorizzazione, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune.*

5 b) Le attività di manutenzione straordinaria di tipo edile e impiantistica, ordinaria e programmata dei beni patrimoniali immobiliari, nei limiti **delle risorse messe a disposizione dall'Ente per lo specifico capitolo di spesa.**

6 b) Ogni altra attività di servizio, di assistenza tecnica, di progettazione e di direzione lavori, anche avvalendosi, se del caso, della collaborazione di soggetti abilitati ai vari tipi di interventi, imputabile alle attività di manutenzione del patrimonio dell'Amministrazione.

7 b) *Monitoraggio dello stato di conservazione dei beni immobili patrimoniali comunali.*

8 b) *Attività finalizzate alla gestione degli immobili realizzati abusivamente e acquisiti al patrimonio Comunale in forza delle Leggi nn. 47/85, 724/94, 326/03, DPR 380/2001 L.R. 16/2016 3 ss.mm.ii.*

9 b) *Attività di controllo e sopralluoghi per la ricognizione sulle occupazioni senza titolo, accertamento di eventuali usurpazioni e danneggiamenti, da effettuare di concerto con gli organi deputati; eventuale assistenza al Dipartimento di Polizia Municipale per l'adozione di tutti i provvedimenti relativi alle procedure di sgombero e rilascio.*

10 b) *Attività propedeutica alla predisposizione del piano annuale di alienazione e valorizzazione immobiliare, ivi incluse attività estimative, tecniche, amministrative e catastali relative allo stato di consistenza dei beni comunali.*

11 b) Redazione di atti di aggiornamento catastali eventualmente necessari.

12 b) Indagini e stime sul valore degli immobili comunali.

13 b) *Attività istruttorie – anche di natura tecnica - e predisposizione atti – inclusa la bozza contrattuale - per la conduzione in locazione o la gestione dei fitti passivi locati dal Comune per usi istituzionali, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune; ivi inclusa attività di verifica della congruità dei canoni di locazione per fitti passivi rispetto alle linee guida fissate dal regolamento.*

14 b) *Attività istruttoria di natura tecnica preordinata alla verifica della natura giuridica dei beni; nell'organizzazione del servizio si potrà agevolare l'apertura di singoli sportelli anche temporanei presso le circoscrizioni.*

15 b) *Attività istruttoria di natura tecnica preordinata alla definizione delle lottizzazioni, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune.*

16 b) *Attività istruttorie di natura tecnica e amministrativa propedeutica ad acquisti di immobili in proprietà e ad acquisizioni di immobili in locazione da parte del Comune di Messina, da destinare a uso pubblico nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente, comprese le operazioni di trascrizione, redazione di tipi mappali, nuovi accatastamenti, frazionamenti.*

17 b) *Attività istruttorie di natura tecnica relative all'immissione in possesso di immobili, ivi incluse le trascrizioni presso i registri immobiliari.*

18 b) *Rapporti tecnici ed amministrativi per le aree private aperte al pubblico transito.*

19 b) *Supporto al SIT per l'aggiornamento dello stradario comunale.*

20b) *Bandi di gara per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, compresi immobili confiscati provenienti da attività illecite.*

21 b) *Attività istruttoria di natura tecnica e amministrativa preordinata al rilascio della sdemanializzazione e delocalizzazione, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune.*

22 b) Attività tecnico-amministrative relative anche alle eventuali fasi di progettazione in relazione alle azioni di cui ai punti precedenti e comunque connessi all'attività propria della società.

23 b) *Assistenza tecnica relativa all'attività di verifica delle superfici relative agli immobili censiti al catasto ai fini TARI, per le attività di occupazione suolo permanente dehors, passi carrabili del Comune di Messina.*

Ai fini sopra riportati, l'utilizzo di banche dati (quali, ad esempio anagrafe edilizia e dei tributi) nonché raccolta, inserimento, trattamento ed elaborazione di dati relativi, strumentali e/o connessi devono essere svolti nel rispetto della normativa vigente in maniera di riservatezza dei dati personali.

Il Comune potrà procedere, con separato atto, ad affidare alla Patrimonio Messina S.p.A. ulteriori servizi attinenti all'oggetto sociale della società, quali, a titolo meramente esemplificativo, quello di ausilio tecnico alle attività di altri dipartimenti, di "politica" energetica dei beni immobili comunali - utenze degli immobili comunali e realizzazione di comunità energetiche.

Eventuali ulteriori affidamenti di servizi dovranno essere disciplinati da ulteriore contratto aggiuntivo.

Articolo 3 – Durata del Contratto

Il presente contratto decorre dalla sua sottoscrizione e termina in data **31/12/2033**.

Articolo 4 – Obiettivi e programmazione delle attività e servizi affidati per il periodo contrattuale.

Patrimonio Messina Spa svolge le attività individuate al precedente articolo 2, nei limiti delle risorse economiche messe a disposizione per il periodo contrattualizzato. Nell'ambito delle attività svolte, assumono rilevanza strategica gli obiettivi che, in ottemperanza degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, saranno dettagliatamente descritti nel piano di lavoro, indicante le specifiche modalità operative da seguire, i tempi di realizzazione di ogni singola attività. Inoltre, dovranno essere definiti gli indicatori di prestazione e gli elementi di verifica che l'azienda, di concerto con il dirigente responsabile intende assumere per monitorare la qualità e l'efficienza della gestione dei servizi, e lo stato di avanzamento delle prestazioni.

Il predetto Piano deve essere trasmesso al Dirigente del Servizio Partecipate, ai fini del "controllo analogo" nei confronti degli organismi partecipati.

Articolo 5 – Modalità di riscossione delle entrate

Patrimonio Messina spa, in relazione ai servizi ed alle attività oggetto del presente Contratto, curerà tutte le attività preliminari e propedeutiche alla riscossione da parte del Comune delle entrate collegate alle attività svolte, derivanti dal patrimonio immobiliare, di qualunque genere o natura, nonché quelle collegate all'alienazione del patrimonio immobiliare oggetto di dismissione.

Patrimonio Messina spa è autorizzata ad accedere, in sola lettura, ai conti correnti intestati al Comune di Messina, appositamente resi leggibili allo scopo.

Patrimonio Messina spa entro la fine di ciascun mese, trasmetterà l'apposita rendicontazione delle somme incassate dal Comune nel mese precedente, onde consentire di procedere con le necessarie imputazioni contabili conseguenti.

Articolo 6 – Coordinamento delle attività

Data la complessità e l'eterogeneità dei servizi oggetto dell'affidamento e la necessità di rispettare le scadenze connesse alla valutazione e approvazione degli adempimenti programmatici, il Comune di Messina unitamente a una struttura di coordinamento tecnico e amministrativo a suo supporto, personalmente o per il tramite di un Responsabile unico dell'esecuzione del contratto:

- a) fornisce indicazioni alla Società affinché il piano di lavoro delle attività continuative e periodiche sia formulato in modo da garantire il soddisfacimento delle esigenze, opportunamente armonizzate, di tutte le strutture comunali coinvolte;
- b) promuove il confronto tra gli uffici interessati, al fine di valutare le eventuali modifiche relative ai servizi da erogarsi.

Al fine di monitorare l'andamento del contratto, Patrimonio Messina Spa redigerà un resoconto trimestrale delle prestazioni e dei risultati raggiunti per ogni linea di attività, entro 30 giorni dalla scadenza di ogni trimestre, da presentare all'amministrazione o al nominato Responsabile Unico dell'esecuzione del contratto.

Al termine del rapporto contrattuale, sulla scorta dei rendiconti già consegnati e approvati dal dirigente interessato, del piano di lavoro annuale nonché dei predetti report trimestrali, l'azienda

presenterà al Responsabile unico dell'esecuzione del Contratto o all'amministrazione il resoconto delle attività svolte.

Articolo 7 – Corrispettivo

Il corrispettivo spettante a Patrimonio Messina Spa per le attività svolte in forza del presente contratto resta stabilito in € **1.250.000,00 l'anno Iva inclusa**.

Tali importi saranno inseriti nei bilanci previsionali pluriennali approvati dal Consiglio Comunale.

Il corrispettivo dovrà essere liquidato in ratei trimestrali di pari importo di cui, la prima anticipata con scadenza 15 gennaio di ogni anno, le altre posticipate a fronte di rendicontazione trimestrale delle prestazioni erogate da parte della Patrimonio Messina S.p.A.; così da assicurare i flussi di cassa. Il Comune di Messina, al fine di consentire l'efficiente espletamento delle attività aziendali, provvederà alla liquidazione delle somme dovute entro 15 giorni dal ricevimento della relativa fattura, salvo eventuali contestazioni in merito alle prestazioni fornite.

Il corrispettivo potrà essere oggetto di rideterminazione in diminuzione – in accordo tra le parti – a seguito di individuazione di eventuali costi che dovessero essere sostenuti dal Comune di Messina in luogo della Patrimonio Messina S.p.A. e/o in conseguenza di risparmi da efficientamento delle attività conferite.

Per quanto concerne le manutenzioni ordinarie e straordinarie di immobili comunali – inclusi quelli ERP -, il Comune, qualora non provveda direttamente attraverso il Dipartimento, dovrà stanziare negli appositi capitoli di bilancio destinati alla Patrimonio Messina S.p.A. le somme necessarie ad integrare il corrispettivo contrattuale .

Articolo 8 – Responsabilità dell'impresa

Patrimonio Messina Spa è obbligata a riparare immediatamente eventuali danni arrecati ad immobili e arredi nell'esecuzione del servizio.

Qualora i terzi danneggiati a causa dell'espletamento del servizio agiscano direttamente nei confronti del Comune, quest'ultimo farà valere la responsabilità di Patrimonio Messina Spa previa chiamata in causa della Società stessa.

Patrimonio Messina Spa assumerà, comunque, a proprio carico l'onere di manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni azione che possa essere intentata nei confronti della stessa Amministrazione per infortuni o danni arrecati a terzi o a dipendenti, in relazione allo svolgimento del servizio.

Eventuali gravi e reiterati inadempimenti, che incidano significativamente sulle qualità delle prestazioni della commessa nella sua globalità, potranno determinare, ai sensi dell'art. 1453 c.c., da parte dell'Ente affidante la risoluzione del presente contratto, previa contestazione dei relativi addebiti da parte del Responsabile Unico dell'esecuzione del Contratto.

Articolo 9 – Impegni del Comune di Messina

Il Comune di Messina si impegna a:

- a) comunicare, in applicazione della normativa vigente in materia di responsabilità dirigenziale, il Funzionario responsabile del Servizio per ciascuna attività affidata, che avrà il compito di fornire tutte le informazioni e gli elementi necessari per lo svolgimento delle attività in conformità agli standard operativi;
- b) consentire alla Patrimonio Messina S.p.A. di fruire delle banche dati e dei sistemi informatici utilizzati dai dipartimenti per ciascuna attività affidata, compreso l'accesso alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio e all'anagrafe, con creazione di appositi punti di accesso;
- c) fornire, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, alla Patrimonio Messina S.p.A. un sistema informatico volto alla realizzazione e gestione di una banca dati riprodottrice dei fascicoli aggiornati di tutto il patrimonio immobiliare del Comune, nonché preordinato alla gestione della riscossione dei fitti attivi inclusa l'attività di migrazione dei flussi in cloud;
- d) fornire alla Patrimonio Messina S.p.A. una situazione contabile aggiornata alla data di sottoscrizione del presente contratto, sullo stato della riscossione dei fitti attivi ERP e di quelli relativi agli immobili eventualmente assegnati in gestione;
- e) garantire la costante collaborazione del Dipartimento Patrimonio, onerandolo della necessaria comunicazione degli atti conclusivi degli *iter* contrattuali avviati a seguito di attività istruttoria, tecnica e amministrativa della società;
- f) garantire il necessario raccordo affinché il Dipartimento Politiche della Casa e il Dipartimento Patrimonio forniscano ogni ulteriore informazione utile al pieno svolgimento delle attività trasferite alla Patrimonio Messina S.p.A. in virtù del presente contratto;
- g) garantire la collaborazione di tutti gli Uffici del Comune e delle aziende partecipate agevolando l'accesso a banche dati e archivi informatici e cartacei utilizzati dall'amministrazione;
- h) comunicare alla Patrimonio Messina S.p.A. con congruo anticipo le modifiche ai regolamenti o l'adozione di ordinanze che possano avere un impatto sull'esecuzione dei servizi.

Articolo 10 – Banche dati

Tutti gli archivi sia cartacei che informatici, relativi ai servizi della presente commessa, debitamente aggiornati, verranno restituiti al Comune al termine di questo contratto.

Articolo 11 – Foro competente

Per qualsiasi controversia, che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto, sarà competente il Foro di Messina.

Articolo 12 – Dichiarazioni

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, dichiara di aver preso visione di tutti gli atti relativi all'affidamento, nessuno escluso e di accettarli pienamente, senza riserva o eccezione di sorta, in uno con le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

Articolo 13 – Risorse finanziarie

Si dà atto che le prestazioni di che trattasi sono finanziate con oneri posti a carico del Bilancio Comunale.

Articolo 14 – Tracciabilità dei Flussi Finanziari

La Società con socio unico assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari relativi al presente contratto, la Società dovrà utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche, così come disposto dall'art. 3 della L. 36/2010 e fermo restando quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo.

Tutti i movimenti finanziari relativi al presente contratto devono essere registrati sui conti correnti dedicati e, salvo quanto previsto al comma 3 del citato art.3, devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

La società avrà l'obbligo di comunicare al Comune di Messina gli estremi identificativi dei conti corrente dedicati, di cui al comma 2, entro 7 (sette) giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti corrente già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie inerenti i servizi in oggetto del presente contratto nonché, entro lo stesso termine le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. La società provvederà, altresì, a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

Articolo 15 – Imposta di registro

Quest'atto, da registrarsi solo in caso d'uso. Posto che i compensi sono soggetti a I.V.A. ai sensi del D.P.R. n.633/L912, il presente contratto, qualora registrato, sconta l'imposta di registro in misura fissa.

Articolo 16 – Trattamento dei dati personali

Le parti si danno reciproca assicurazione che i dati personali (sensibili e non) gestiti nell'ambito dell'esecuzione del presente contratto e, comunque, in relazione a tutte le attività svolte, saranno trattati secondo la vigente normativa regolamentare europea (cfr. Regolamento Europeo sulla Privacy 2016/679, GDPR General Data Protection Regulation).

Articolo 17 – Codice di comportamento

La società dichiara di essere a conoscenza del vigente Codice di Comportamento del Comune di Messina, in conformità a quanto disposto dall'art.2, comma 3 del D.P.R. n.62/2013, recante principi e obblighi la cui violazione costituisce causa di risoluzione del rapporto contrattuale, con rinvio al seguente indirizzo URL del sito dell'Ente, ove il Codice stesso è pubblicato e reperibile all'interno della sezione "amministrazione Trasparente":
<https://trasparenza.comunemessina.gov.it/servizi.html>

Messina, lì _____

p. Il Comune di Messina



p. la Patrimonio Messina Spa

Avv. Maurizio Cacace

Firmato digitalmente da

MAURIZIO CACACE

SerialNumber =
TINIT-CCCMRZ78M16F158P
C = IT