



# Ipotesi di CONVENZIONE





# Ipotesi di Convenzione

## CONVENZIONE TRA \_\_\_\_\_ E L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) FERRARA PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITA' PREORDINATE ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' DI N. \_\_\_\_\_ UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE (O NON RESIDENZIALE).

Tra \_\_\_\_\_ (specificare l'Ente),  
rappresentato da \_\_\_\_\_

e

l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara con sede in Ferrara, C.so Vittorio Veneto n. 7 di seguito indicata ACER, Codice Fiscale n. 00051510386 in persona di \_\_\_\_\_

Premesso:

- che (specificare l'Ente) \_\_\_\_\_ ha predisposto un programma di alienazione comprendente le seguenti unità immobiliari:
  - 1)
  - 2)
  - 3)
  - 4)
  - 5)
  - 6)
- che (specificare l'Ente) \_\_\_\_\_ ha valutato la possibilità di alienazione delle unità immobiliari predette, considerate le loro condizioni manutentive, e ha ritenuto sussistano le condizioni per procedere alla alienazione, in quanto ciò risponde ad un'esigenza di più razionale ed economica gestione del patrimonio;
- che l'ACER Ferrara si è dichiarata disponibile ad accettare la gestione delle attività istruttorie preordinate alla vendita delle unità immobiliari sopra indicate \_\_\_\_\_, con le modalità, le procedure ed i criteri proposti nel programma di lavoro presentato dall'Azienda stessa;
- che il compenso richiesto dall'ACER Ferrara per l'accettazione dell'incarico, pari al 2,5% dei proventi di ciascuna alienazione, è considerato equo data la quantità e la complessità degli adempimenti richiesti;
- che pertanto si rende necessario stipulare con l'ACER Ferrara un'apposita convenzione per definire le attività da delegare a detta Azienda per la gestione del programma di alienazione delle unità immobiliari del (specificare l'Ente).

Tutto quanto premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

### ARTICOLO 1 AMBITO DELL'AFFIDAMENTO

L' \_\_\_\_\_ (specificare l'Ente), in persona di \_\_\_\_\_ affida in gestione all'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara che, in persona del \_\_\_\_\_ accetta, le seguenti attività istruttorie per la vendita delle unità immobiliari specificate nelle premesse sulla base del programma di lavoro appositamente predisposto dall'ACER:

a) SOPRALLUOGO DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE:



# ipotesi di convenzione

- Verifica se lo stato di fatto corrisponde alle unità immobiliari come descritte nelle planimetrie.
  - Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi.
- b) DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA  
La valutazione degli immobili viene effettuata mediante una stima articolata del valore di mercato che tenga in considerazione le condizioni manutentive complessive, i lavori ipotizzati per la ristrutturazione ed eventuali lavori già eseguiti recentemente nelle unità immobiliari oggetto di alienazione.
- c) VERIFICHE CATASTALI  
Vengono effettuate se necessarie per una corretta individuazione degli immobili. L'ACER, nei casi in cui ciò si renda necessario, provvederà all'esecuzione degli aggiornamenti nel NCEU delle unità immobiliari da alienare.
- d) BANDO DI VENDITA - Questa parte della convenzione può essere adattata alle esigenze del Cliente. Qualora, infatti, non ci siano obblighi normativi di alienare tramite asta pubblica e non si reputi opportuno cedere tramite procedura con evidenza pubblica (trattativa privata preceduta da gara ufficiosa), si potrà prevedere una trattativa privata diretta. -
  - Predisposizione di proposta (per l'Ente proprietario) di delibera di approvazione del Bando per la vendita all'asta con eventuale previsione, per i conduttori occupanti gli alloggi che hanno manifestato interesse all'acquisto, del diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione.
  - Pubblicazione del Bando d'asta. L'ACER darà la massima divulgazione e pubblicità del Bando di vendita attraverso i mezzi di comunicazione che riterrà più opportuni.
  - Attività inerenti la gestione del Bando d'asta (predisposizione del verbale d'asta in collaborazione con lo studio notarile designato, comunicazioni agli aggiudicatari).
- e) UNITA' IMMOBILIARI LOCATE (Eventuale)  
Per le unità immobiliari locate comprese nel programma di alienazione si procederà alla loro vendita, sempre mediante Bando d'asta, riconoscendo agli attuali conduttori il diritto di prelazione all'acquisto sul prezzo di aggiudicazione, a seguito dell'espletamento delle procedure d'asta. La prelazione dovrà essere esercitata entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta pubblica.
- f) ISTRUTTORIA DELLE OFFERTE DI ACQUISTO A FAVORE DEGLI AGGIUDICATARI (ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA E TECNICA)  
L'ACER provvederà all'istruttoria amministrativa e tecnica delle offerte presentate dagli aggiudicatari in osservanza alle disposizioni di cui al Bando di vendita sopra citato. In particolare provvederà alla redazione delle schede tecniche - patrimoniali per la cessione, contenenti tutti gli elementi descrittivi ed identificativi degli immobili corredati della documentazione urbanistica necessaria per la validità della compravendita (licenze, concessioni edilizie, eventuale documentazione afferente il condono).
- g) PROPOSTA (all'Ente proprietario) DI DELIBERA DI VENDITA E PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO-TIPO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI  
Sulla base delle istruttorie delle offerte di acquisto degli aggiudicatari e previo riscontro dei requisiti di legge, l'ACER provvederà a deliberare la proposta di vendita da inviare all'Ente alienante per l'assunzione della formale delibera di cessione degli alloggi agli aggiudicatari.  
Insieme a detta proposta di vendita, l'ACER trasmetterà lo schema del contratto-tipo da assumere da parte dell'Ente alienante per la stipula dei contratti di compravendita.
- h) CURA DELL'INCASSO, INCARICO AI NOTAI PER LA STIPULA DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA E SUPPORTO ALLA STIPULA  
L'Ente alienante provvederà a trasmettere tempestivamente le delibere di vendita e l'ACER curerà gli adempimenti inerenti e conseguenti sino al momento della stipula



# ipotesi di CONVENZIONI

del contratto di compravendita la cui competenza rimane, per la parte venditrice, in capo al rappresentante dell'Ente venditore.

In particolare detti adempimenti riguardano:

- l'incasso del prezzo di cessione degli alloggi che sarà fatto affluire sul conto che sarà indicato dall'Ente proprietario;
- l'incasso delle competenze amministrative, a titolo di rimborso delle spese di istruttoria sostenute dall'ACER che l'aggiudicatario dovrà pagare prima della stipula dell'atto di cessione per l'ammontare di euro 516,46, oltre l'IVA di legge per un totale di euro 619,75;
- l'incarico al Notaio per la stipula fornendo alla stesso la documentazione tecnica e urbanistica necessaria;
- Assistenza alle stipule delle vendite e adempimenti conseguenti (comunicazioni agli amministratori condominiali dell'avvenuta cessione, comunicazioni ai Consorzi di Bonifica).

## i) VENDITA IN OFFERTA AL PUBBLICO

In caso di esperimento infruttuoso dell'asta, verrà proposta da parte dell'ACER la predisposizione di Bando per la vendita in offerta al pubblico (sostanzialmente trattativa privata preceduta da gara ufficiosa), con eventuale abbassamento del prezzo di cessione degli immobili se si valuta che la stima, proprio a causa del mancato interesse all'acquisto, si possa ritenere non allineata ai prezzi di mercato.

## **ARTICOLO 2 EROGAZIONE DEL SERVIZIO E RELATIVA TEMPISTICA**

L'erogazione del servizio di cui alla presente convenzione è ispirato ai principi di efficienza ed efficacia dell'azione dell'ACER.

A tal fine viene definita una tempistica del Servizio come segue:

- Da 15 a 30 giorni (in relazione al numero delle unità immobiliari) per effettuare i sopralluoghi e stimare i relativi immobili;
- Una volta verificate le stime e determinati i prezzi di mercato, 1 settimana per predisporre la proposta di delibera di approvazione del Bando d'asta;
- Una volta intervenuta l'approvazione della delibera da parte dell'Ente alienante, una settimana per la pubblicazione del relativo Bando ( da proporre con scadenza 30 -45 giorni);
- Visite agli alloggi degli interessati all'acquisto durante il periodo di pubblicazione del Bando.
- Attività inerente la verbalizzazione della seduta pubblica e predisposizione della proposta di delibera di aggiudicazione definitiva entro la settimana successiva alla seduta stessa ;
- Predisposizione della documentazione patrimoniale, amministrativa e urbanistica necessaria alle stipulazioni entro il mese successivo alla seduta pubblica.
- Incarico ai Notai nei successivi 15 giorni.
- Stipula nel termine massimo di 30-45 giorni dal conferimento dell'incarico al Notaio.

Il tutto quindi in tre mesi circa cui aggiungere il periodo di pubblicazione del Bando (dai 30 ai 45 giorni a seconda delle esigenze rappresentate anche dall'Ente alienante ed eventualmente in considerazione del numero consistente di unità immobiliari).

## **ARTICOLO 3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PREPOSTA ALLA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO**

La Commissione per la valutazione delle offerte pervenute sarà composta da due rappresentanti dell'ACER e da un rappresentante dell'Ente alienante. I lavori della Commissione verranno verbalizzati da un Notaio il cui compenso è compreso nella remunerazione del servizio di cui all'art. 4.



# Ipotesi di Convenzione

## ARTICOLO 4 COMPENSO PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

La definizione precisa del compenso pattuito è conseguente alla tipologia e alla quantità del patrimonio da alienare.

Per gli adempimenti di cui alla presente Convenzione e per la rendicontazione del ricavato e delle attività svolte, le parti convengono che il compenso omnincomprensivo che l'Ente alienante dovrà pagare all'ACER è fissato nella misura del \_\_\_\_ % dei proventi incassati per l'avvenuta alienazione di ciascun immobile. Nel caso in cui la procedura di alienazione non si concluda per mancata partecipazione ai Bandi di vendita verrà riconosciuto, per ogni alloggio per cui non sono pervenute offerte, un compenso forfettario a favore dell'ACER pari a \_\_\_\_\_ euro oltre l'Iva di Legge a titolo di rimborso delle spese di istruttoria sostenute (sopralluoghi, valutazione, predisposizione Bandi di vendita). Tali compensi dovranno essere pagati entro i sei mesi successivi a quello di ultimazione del programma di alienazione, con le modalità da concordare tra ACER e Ente Proprietario.

Qualora vengano presentate offerte di acquisto le spese di pubblicazione dei relativi Bandi di vendita saranno recuperate in capo agli aggiudicatari.

Nel caso sia necessario eseguire operazioni di aggiornamento catastale, per esse sarà dovuto dall'Ente alienante il rimborso delle spese incontrate dall'ACER debitamente documentate.

Nell'ipotesi in cui l'alienazione non dovesse concludersi per cause imputabili agli aggiudicatari il relativo deposito cauzionale, versato come caparra penitenziale al momento della presentazione dell'offerta, verrà trattenuto dall'ACER a titolo di rimborso delle spese di istruttoria sostenute.

## ARTICOLO 5 OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

L'ACER ha l'obbligo di osservare e far osservare, oltre alle norme specificate nella presente convenzione, anche tutte le disposizioni di legge e di regolamento disciplinanti l'Ente proprietario aventi rapporti con i servizi resi dall'ACER stessa.

## ARTICOLO 6 ESTENSIONE DEL SERVIZIO

L'ACER si impegna ad estendere, dietro richiesta dell'Ente alienante, i servizi indicati nella presente convenzione con le modalità e alle condizioni che saranno concordate. Tali ulteriori servizi dovranno comunque risultare accessori o complementari o comunque connessi a quello oggetto della presente convenzione.

## ARTICOLO 7 RECESSO DALLA CONVENZIONE

L'Ente alienante può recedere della presente convenzione per le seguenti motivazioni:

- Gravi e ripetute violazioni degli obblighi assunti dall'ACER non eliminate a seguito di formale diffida;
- Sospensione nell'erogazione del servizio non dipendente da forza maggiore;
- Sub concessione, anche parziale, del contratto a terzi.

L'ACER può recedere dalla presente convenzione per eccessiva onerosità della stessa comprovata da atti e documenti certificati dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda e dal Collegio dei Sindaci Revisori.

## ARTICOLO 8 CONTROVERSIE

Le eventuali controversie derivanti dall'applicazione della presente convenzione dovranno essere obbligatoriamente devolute ad un collegio arbitrale composto da tre esperti di cui uno nominato dall'Ente proprietario, uno dall'ACER ed il terzo, con funzioni di Presidente, nominato d'intesa dai predetti due arbitri, che decide con lodo vincolante per le parti in base alle norme del codice civile.

#### **ARTICOLO 9 SORVEGLIANZA**

L'Ente alienante potrà attivare i controlli ritenuti più opportuni per la verifica della regolare prestazione del Servizio.

#### **ARTICOLO 10 ATTIVAZIONE DEL PROGRAMMA DI LAVORO E DECORRENZA**

L'attivazione del programma di lavoro di cui alla presente convenzione avrà decorrenza dalla consegna all'ACER dei seguenti dati:

- estremi identificativi degli immobili da alienare;
- copia degli atti di provenienza e delle planimetrie;
- copia delle licenze o concessioni edilizie e della documentazione attinente la presentazione di eventuali condoni.
- comunicazione dell'eventuale esistenza di un regime condominiale nel fabbricato dove sono siti gli immobili da alienare e del nominativo dell'amministratore onde richiedere al medesimo copia delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio per eventuale allegazione al rogito di vendita.

#### **ARTICOLO 11 DURATA DEL PROGRAMMA DI LAVORO**

Il programma di lavoro attivato con la presente convenzione dovrà essere concluso entro il \_\_\_\_\_ .

In caso non sia possibile concludere il programma entro il periodo indicato, per cause oggettive non imputabili all' ACER, l'Ente alienante e l'ACER stessa potranno concordare una diversa scadenza.

#### **ARTICOLO 12 REGISTRAZIONE**

La presente convenzione redatta in forma \_\_\_\_\_ sarà soggetta a registrazione con spese a carico dell'Ente alienante.

Ferrara, \_\_\_\_\_

**Per ACER Ferrara**

**Per l'ENTE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_