

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELLA RESIDENZA "MAS1 - MIX HOUSE"

L'anno il giorno del mese di,

tra

COMUNE DI PARMA, con sede in Parma, in Strada Repubblica n. 1, codice fiscale e partita IVA n. 00162210348, legalmente rappresentato nel presente atto da (oltre anche "Comune"),

e

PARMA INFRASTRUTTURE S.P.A., con sede in Parma, in Largo Torello de Strada n. 15/A codice fiscale e partita IVA n. 02346630342 e n. REA PR-230255, legalmente rappresentata nel presente atto da (oltre anche "Proprietà" o "Parma Infrastrutture")

e

ACER PARMA -AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI PARMA, con sede in Parma, in Vicolo Grossardi 16/A, legalmente rappresentata nel presente atto da(in seguito anche "Gestore"o "ACER")

(Oltre anche le "Parti")

PREMESSO CHE:

- con la Deliberazione di Giunta Comunale DGC n.76 del 12.03.2021, il Comune di Parma ha approvato l'adesione al "Programma innovativo per la qualità dell'abitare" (PINQuA) con la proposta integrata ID - 170 denominata "Abitare la rigenerazione. MAS - Mosaico Abitativo Solidale";
- allo scopo di disciplinare i propri rapporti, sia in relazione alle attività cui ciascun ente deve attendere sia in relazione alle modalità di svolgimento delle stesse nonché all'individuazione e all'impiego di risorse tecniche e finanziarie, il Comune di Parma e Parma Infrastrutture Spa hanno sottoscritto un protocollo di intesa efficace e vincolante in data 15/03/2021;
- la Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota del 14 luglio 2021 di approvazione del PNRR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dell'Italia, nel quale il Programma PINQuA è stato inserito nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3;
- con il Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n. 804 del 20/01/2022 è stata definitivamente ammessa a finanziamento la proposta ID. 170 (ID Intervento 1687), per l'importo di € 15.000.000;
- il Comune di Parma e il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, hanno sottoscritto la convenzione PNRR n. 4230 del 07/04/2022 in relazione alla attuazione della proposta "MAS - Mosaico Abitativo Solidale";
- il Comune di Parma e Parma Infrastrutture Spa, rispettivamente soggetto beneficiario e soggetto proprietario e attuatore, hanno sottoscritto la convenzione attuativa PNRR-PINQuA rep. 19670 del 26.08.2022 in relazione all'intervento ID 1687-1 "MAS1 - Mix House" (CUP D93E22000030003);
- il Comune di Parma e ACER Parma, quale futuro soggetto gestore dell'intervento ID 1687-1 "MAS1 - Mix House" hanno sottoscritto la convenzione attuativa PNRR- PINQuA rep. 19732 del 05.12.2022;
- la Deliberazione di C.C. n° 13 del 25/02/2014 ad oggetto "Approvazione delle linee di indirizzo in ordine all'affidamento in concessione e gestione ad Acer del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 13 dicembre 2013, n. 24 - "Modifiche alla Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)", con la quale è stato

approvato lo Schema di “Disciplinare Tecnico per la gestione e la manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale”, successivamente sottoscritto in data 09/06/2014 di cui al rep. segr. gen. n. 40317, quale integrale sostituzione del precedente Disciplinare Tecnico (rep. segr. gen. n. 39066 del 24/08/2005);

- la Deliberazione di C.C. n° 50 del 31/07/2023 con cui è stata approvata la proroga della concessione e gestione da parte di ACER Parma del patrimonio di edilizia pubblica comunale fino al 23/09/2040, mantenendo le stesse condizioni tecnico-economiche contenute nella suddetta concessione;

Tutto quanto premesso, a far parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO

La Residenza “MAS1 - Mix House” (oltre anche “Residenza”) è un progetto di comunità che integra studenti, famiglie e anziani autosufficienti, promuovendo un modello di convivenza solidale e intergenerazionale. In questo complesso coabiteranno generazioni diverse, con bisogni diversi che trovano uno spazio comune in cui convivere, in un contesto innovativo che unisce sostenibilità ambientale e sociale. Il progetto rappresenta una visione di trasformazione dell’edilizia pubblica in piattaforme di coesione e rigenerazione urbana attraverso iniziative di solidarietà comunitaria.

ART. 2 – FINALITÀ

La presente convenzione, in attuazione di quanto già disciplinato con le convenzioni attuative PNRR-PINQuA rep. 19670 del 26.08.2022 e rep. 19732 del 05.12.2022, disciplina i rapporti tra Comune di Parma, soggetto beneficiario dell’intervento PNRR- PINQuA di cui in Premessa, ACER Parma e Parma Infrastrutture Spa, per la gestione del complesso immobiliare di proprietà di Parma Infrastrutture Spa denominato "Residenza MAS1 - Mix House" posto in Parma - Via Taro, composto da n. 60 alloggi destinati a famiglie, anziani e studenti, oltre a spazi sociali aperti al quartiere posti al piano terra e l’area verde esterna, come meglio specificato nelle planimetrie grafiche allegate alla presente convenzione.

L’obiettivo del presente atto è assicurare la sostenibilità economica della gestione e manutenzione della sopra richiamata struttura e la sua destinazione alla unzione sociale per una durata di 25 (venticinque) anni, in aderenza a quanto previsto nella Convenzione PNRR tra Comune e Parma Infrastrutture Spa, sopra citata.

Alla presente convenzione seguirà la stipula di un successivo contratto di locazione tra la Proprietà e il Gestore (oltre anche il “Contratto di Locazione”).

ART. 3 – OBBLIGHI DI PARMA INFRASTRUTTURE SPA

Parma Infrastrutture Spa, in qualità di soggetto proprietario dell’immobile, si impegna:

- **Disponibilità dell’immobile**

A garantire, con separato atto d'obbligo trascritto, il mantenimento della destinazione d'uso residenziale ERS della Residenza a favore del Comune, assicurando la disponibilità continua del bene anche in caso di proprie trasformazioni societarie, e obbligandosi, con il presente atto, a non alienare il bene per l'intera durata della convenzione pari a 25 (venticinque) anni.

- **Agibilità e conformità**

A garantire che la Residenza sia regolarmente agibile, come attestato del Certificato di collaudo tecnico-amministrativo e che tutti gli impianti saranno consegnati al Gestore corredati dalle dichiarazioni di conformità previste dalla legge.

- **Frazionamento e accatastamento**

A procedere, a propria cura e spese, all'accatastamento dell'immobile della Residenza garantendo che ognuno dei 60 alloggi, gli spazi al piano terra e le pertinenze siano identificati con un proprio subalterno indipendente. Tale identificazione è condizione necessaria per la successiva stipula e registrazione dei singoli contratti di locazione a cura del Gestore.

- **Certificazione energetica (APE)**

A provvedere alla redazione e al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per ogni singola unità residenziale ricompresa nella Residenza. Tali certificati dovranno essere consegnati al Gestore in tempo utile per l'avvio delle locazioni delle singole unità e dovranno essere mantenuti in corso di validità per tutta la durata della convenzione, e aggiornati a seguito di interventi di manutenzione straordinaria che ne modifichino la classe energetica.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE DI PARMA

Il Comune, in qualità di programmatore sociale, si impegna:

- **Costituzione fondo rischi ex Art.36 su bilancio ACER Parma**

Ad autorizzare ACER Parma, per tutta la durata della gestione, ad effettuare l'accantonamento annuo sul Fondo Ex Art. 36 L.R. 24/2001 s.m.i. del Bilancio di ACER di € 28.000 (pari al 10% del monte canoni) per un fondo rischi relativo a sfittanza e morosità ad integrazione di quanto già previsto nel PEF, al fine di garantire il pagamento del corrispettivo annuo nei confronti della Proprietà.

- **Procedure di assegnazione**

A gestire le procedure di selezione degli inquilini attraverso appositi bandi pubblici ERS, con il supporto di ACER Parma, definendo i requisiti di accesso e le graduatorie di merito. Una volta approvata la graduatoria conclusiva e conclusa l'assegnazione degli alloggi, il Comune trasmetterà ad ACER Parma l'elenco dei soggetti assegnatari con il relativo codice alloggio per la successiva stipula dei contratti di locazione.

- **Fornitura e posa di arredi**

Ad acquistare e posare in opera cucine per ogni alloggio, arredi completi degli alloggi destinati a studenti e arredi per gli spazi comuni, incluse le sale comuni poste ad ogni piano, oltre la cucina professionale posta al piano terra.

ART. 5 – OBBLIGHI DI ACER PARMA

ACER Parma, in qualità di soggetto gestore della Residenza, si impegna:

- **Presa in consegna e gestione integrale**

Ad assumere la gestione della Residenza per la durata massima di 25 (venticinque) anni. La gestione è finalizzata alla funzione sociale dell'insediamento e alla conservazione dell'immobile.

La gestione della Residenza sarà attuata secondo le modalità ordinarie previste per il patrimonio comunale ERS, ai sensi del vigente *“Disciplinare Tecnico per la gestione e la manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale”*, sottoscritto in data 09/06/2014 di cui al rep. segr. gen. n. 40317, a cui si associano le ulteriori specifiche ricomprese nel presente articolo.

- **Pagamento del corrispettivo annuo dovuto alla Proprietà a titolo di canone**

Al pagamento, nei confronti della Proprietà, di un corrispettivo annuo di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) oltre 10% IVA. Detto importo costituirà il canone annuo che sarà previsto dal Contratto di Locazione da stipularsi tra Parma Infrastrutture e ACER Parma, senza il trasferimento di diritti reali in alcuna forma.

Per tutta la durata della presente convenzione, dovrà essere garantito alla Proprietà il corrispettivo annuo nella predetta misura integrale, a prescindere da qualsivoglia evento che, non imputabile a Parma Infrastrutture Spa, che possa eventualmente incidere sul regolare andamento della gestione della Residenza.

Il versamento da parte del Gestore alla Proprietà avverrà con cadenza trimestrale su uno dei conti correnti indicati nella dichiarazione di tracciabilità che sarà allegata al contratto di locazione, entro e non oltre la scadenza indicata in fattura.

- **Sottoscrizione e gestione dei singoli contratti di locazione**

Alla stipula, registrazione e rinnovo dei contratti di locazione con i soggetti individuati nelle graduatorie trasmesse dal Comune, applicando i canoni definiti nel bando ERS del Comune.

Alla gestione delle disdette, dei subentri e delle volture, assicurando che ogni variazione sia tempestivamente comunicata al Comune per il costante aggiornamento dell'anagrafe utenza.

Ogni qualvolta avvenga il rilascio di un alloggio prima della scadenza del contratto, il Gestore lo comunicherà al Comune che provvederà allo scorrimento della graduatoria vigente per l'assegnazione degli alloggi vacanti o all'indizione di un nuovo bando per garantire la costante occupazione dell'immobile.

- **Intestazione utenze**

A provvedere, a propria cura e spese, alla voltura o alla nuova attivazione a proprio nome di tutte le utenze attive o attivabili presso la Residenza e si impegna a fornire alla Proprietà idonea documentazione comprovante l'avvenuta voltura o attivazione dei relativi contratti di fornitura.

- **Riscossione canoni e gestione delle morosità**

A riscuotere i canoni di locazione e le quote per oneri accessori (spese condominiali) per ogni alloggio, escluso l'alloggio del custode sociale (individuato nelle planimetrie allegate al presente atto). In caso di mancato pagamento, ACER Parma attiva tempestivamente le procedure di recupero crediti stragiudiziali e, ove necessario, giudiziali. Il Gestore trasmette con cadenza trimestrale al Comune un report dettagliato sullo stato degli incassi.

A consuntivo di ogni annualità di programmazione del Fondo Ex Art. 36, ACER Parma verifica la quota di eventuale utilizzo del fondo rischi, di cui al precedente art. 4, e comunica la quota da liberare per la programmazione della annualità successiva.

Rimangono a carico del Gestore eventuali somme necessarie al pagamento del corrispettivo annuo nei confronti della Proprietà che eccedano la quota complessiva accantonata nel Fondo rischi e nel PEF.

- **Servizi di social management solidale**

A individuare, previa autorizzazione del Comune e della Proprietà, un sub-gestore di natura sociale (es. cooperativa di tipo A o B, ETS) per la conduzione degli spazi sociali aperti al quartiere situati al piano terra (come indicato nell'allegato grafico in colore grigio).

Il contratto con il sub-gestore dovrà prevedere obblighi specifici di rendicontazione dell'impatto sociale delle attività svolte e il rispetto delle finalità di welfare definite dal Comune, incluso il servizio di "presidio abitativo", a cui è connessa la disponibilità di n.1 alloggio al piano terra (come indicato nell'allegato grafico alla sigla P0.T3 in colore verde) per la mediazione dei conflitti e la corretta convivenza tra gli inquilini.

- **Gestione alloggi privi di barriere architettoniche**

A provvedere alla manutenzione degli impianti e dei presidi di accessibilità presenti nei n. 3 alloggi posti al piano terra privi di barriere architettoniche (come indicati nell'allegato grafico alle sigle P0.B3; P0.B3; P0.T1 in colore giallo) garantendo che le dotazioni specifiche rimangano costantemente efficienti e conformi alle normative vigenti in materia.

- **Copertura assicurativa**

A provvedere a dotare la Residenza con le stesse coperture assicurative previste per la corrente gestione degli immobile ERS già in gestione.

La copertura dovrà essere ampliata anche a eventuali danni da vandalismo o incuria causati dagli utenti verso gli arredi e le dotazioni delle parti comuni: i responsabili saranno perseguiti da ACER Parma con la rimessa in carico delle spese.

- **Regolamento di Convivenza e Patto Abitativo Solidale**

A provvedere, d'intesa con il Comune, alla predisposizione e approvazione di un apposito Regolamento di Convivenza e del Patto Abitativo Solidale della Residenza. Tale regolamento deve disciplinare l'utilizzo delle parti comuni, degli spazi verdi e le norme di ordinaria convivenza (orari di silenzio, gestione rifiuti, uso dei parcheggi). Il Gestore si impegna a far sottoscrivere il regolamento a ogni inquilino contestualmente alla firma del contratto di locazione, rendendolo parte integrante e sostanziale dell'accordo contrattuale.

A esercitare il potere di vigilanza sul rispetto delle norme regolamentari: in caso di accertate violazioni è tenuto a intervenire con richiami formali e, nei casi più gravi o reiterati, ad avviare le procedure di decadenza dall'assegnazione o risoluzione del contratto. Attraverso l'applicazione del Regolamento, deve garantire che, nelle parti comuni, gli inquilini non arrechino danni agli arredi forniti dal Comune.

- **Manutenzione ordinaria**

Al fine di mantenere la Residenza nello stato in cui è stata consegnata, salvo il normale deperimento d'uso, è responsabile, nei confronti della Proprietà, sia della manutenzione ordinaria delle parti comuni, che eseguirà direttamente a sue cure, sia alla vigilanza sulla manutenzione ordinaria delle singole unità abitative che sarà eseguita a cura dei rispettivi inquilini.

A garantire il pieno funzionamento delle parti comuni e delle pertinenze attraverso:

- la pulizia e l'igiene degli spazi comuni e delle aree di sosta.
- la gestione e manutenzione ordinaria delle aree verdi esterne (es. sfalcio, potature, impianti di irrigazione, ecc), eventualmente avvalendosi del sub-gestore di natura sociale.
- la conduzione e ordinaria manutenzione degli impianti tecnologici (es. ascensori, caldaie, citofoni, illuminazione comune, ecc).

In caso di necessità di interventi eccedenti l'ordinaria amministrazione, il Gestore ha l'obbligo di segnalare tempestivamente alla Proprietà l'esigenza di interventi di manutenzione straordinaria di competenza di quest'ultima.

- **Quota gestione alloggi**

A fronte delle attività sopra descritte, ACER Parma trattiene dai canoni riscossi la quota di gestione stabilita nel PEF allegato, di cui al successivo art. 6, quale corrispettivo per gli oneri di gestione contabile e tecnica della Residenza.

ACER Parma procederà ad assolvere tutti gli adempimenti necessari alla costituzione e gestione dei depositi cauzionali versati dagli inquilini. I depositi suddetti sono gestiti contabilmente da ACER Parma.

ART. 6 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF), FLUSSI E PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il Piano Economico Finanziario (PEF), redatto dal Gestore e allegato al presente atto, ha natura programmatica e previsionale a garanzia della sostenibilità economica di tutto il periodo di gestione della Residenza.

• Ripartizione dei canoni

1. Canone di locazione: una quota dei canoni sarà destinata al versamento del canone di locazione a favore della Proprietà (€ 200.000/anno oltre 10% IVA).
2. Quota gestione: ACER Parma ha il diritto di trattenere una quota annua a copertura delle spese di gestione, calcolata in misura pari a quanto previsto per la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Tale quota include la copertura delle spese di manutenzione del fabbricato e del verde.
3. Fondo rischi: il Gestore integra il fondo rischi ex Art.36, di cui all'art. 4, con una quota dei canoni come previsto nel PEF.

I fondi suddetti sono gestiti contabilmente da ACER Parma.

• Eccedenze entrate

Eventuali surplus derivanti dai canoni, al netto dei costi di gestione, saranno accantonati dal Gestore nel Fondo ex Art.36 L.R. 24/2001 s.m.i. nel Bilancio di ACER, il cui utilizzo dovrà essere autorizzato su disposizione del Comune negli atti di programmazione delle risorse del Fondo.

ART. 7 –MANUTENZIONI E RIPARTIZIONE ONERI

Il riparto delle spese di manutenzione segue il principio della distinzione tra gestione operativa e conservazione patrimoniale:

• Manutenzione ordinaria

Restano a carico del Gestore, per tutti i 25 anni di durata della convenzione, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari a mantenere l'immobile e l'area verde in buono stato, inclusi i costi per la riparazione degli impianti e la piccola manutenzione degli arredi forniti dal Comune. Tutti i costi manutentivi saranno rendicontati tramite un report di monitoraggio annuale al Comune.

• Manutenzione straordinaria

La Proprietà ha l'obbligo per tutti i 25 anni di durata della convenzione di eseguire a proprie spese gli interventi di manutenzione straordinaria.

Parma Infrastrutture Spa, in quanto mera proprietaria della Residenza è, e rimarrà per tutta la durata della Convenzione, totalmente estranea ad ogni rapporto e/o obbligo afferente gli arredi della Residenza.

• Verifica dello stato dei luoghi

La Proprietà e il Comune hanno il diritto di effettuare sopralluoghi periodici per verificare che il Gestore esegua correttamente la manutenzione ordinaria, onde evitare un precoce degrado delle strutture che possa generare oneri straordinari anticipati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle singole unità che compongono la Residenza, con esplicita esclusione della attività manutentive afferenti arredi e attrezzature, saranno disciplinate analiticamente, e nel rispetto dei principi codicistici, nel Contratto di Locazione da stipularsi tra Proprietà e Gestore e a cui, sul punto, si rinvia integralmente.

ART. 8 – MONITORAGGIO ANOMALIE FLUSSI

Il Gestore è obbligato a presentare al Comune un report di monitoraggio bimestrale circa l'andamento della convenzione, in particolare evidenziando

- eventuali anomalie nei flussi (morosità, sfritto, ritardi)
- gettito dei canoni riscossi inferiore al canone annuo previsto verso la Proprietà
- eventuale utilizzo dei fondi rischi destinati

Il Gestore è espressamente autorizzato ad adottare tempestivamente tutte le misure finanziarie necessarie come previsto dalle modalità di coperture tramite i fondi rischio destinati.

ART. 9 – DURATA

La presente convenzione ha durata di 25 (venticinque) anni dalla data di sottoscrizione, coincidente con la durata del vincolo di destinazione d'uso assunto da Parma Infrastrutture Spa ai sensi dell'Art. 1 che precede.

ART. 10 – PENALI

Penali a carico del Gestore

Fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, il Gestore è soggetto alle seguenti penali:

- a) in caso di omessa o inadeguata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni, accertata in sede di sopralluogo ai sensi dell'art. 7, qualora il Gestore non provveda alla relativa regolarizzazione entro 15 (quindici) giorni dalla contestazione scritta del Comune: penale a favore del Comune pari a Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni inadempimento accertato.

Penali a carico della Proprietà

Fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, la Proprietà è soggetta alle seguenti penali:

- a) in caso di omessa o ritardata esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza ai sensi dell'art. 7, qualora non vi provveda entro 15 (quindici) giorni dalla contestazione scritta del Gestore: penale a favore del Gestore pari a Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo nell'avvio dei lavori.

Procedura di applicazione delle penali

Le penali sono applicate dal Comune o dal Gestore, nei rispettivi casi di competenza, mediante comunicazione scritta a mezzo PEC, con l'indicazione della violazione contestata e dell'importo della penale. La Parte inadempiente ha facoltà di presentare controdeduzioni scritte entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della contestazione. L'importo complessivo delle penali applicabili al Gestore non può superare il 10% (dieci per cento) del corrispettivo annuo di gestione. Il superamento di tale soglia costituisce grave inadempimento e legittima la risoluzione della convenzione ai sensi del successivo Art. 11.

ART. 11 – RISOLUZIONE

Risoluzione per inadempimento del Gestore

Il Comune ha la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione ai sensi degli Artt. 21 e 22 del vigente *“Disciplinare Tecnico per la gestione e la manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale”*, sottoscritto in data 09/06/2014 di cui al rep. segr. gen. n. 40317, mediante comunicazione scritta a mezzo PEC. Alle fattispecie ivi richiamate si aggiunge il caso del superamento della soglia massima delle penali di cui all'Art. 10 punto 3.

La Proprietà ha la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione nel caso di mancato pagamento del corrispettivo annuo alla Proprietà per un importo complessivo superiore a 3 (tre) rate trimestrali, qualora non sanato entro 60 (sessanta) giorni dalla contestazione scritta.

Risoluzione per inadempimento della Proprietà

Il Comune e/o il Gestore hanno facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. al verificarsi dei seguenti gravi inadempimenti imputabili alla Proprietà:

- a) violazione del vincolo di inalienabilità e della destinazione d'uso ERS assunti ai sensi dell'Art. 3, non regolarizzata entro i termini di legge;
- b) omessa esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza, qualora tali omissioni abbiano determinato un grave deterioramento della Residenza o la messa in pericolo della sicurezza degli occupanti;

Effetti della risoluzione

In caso di risoluzione per inadempimento del Gestore, ACER Parma è tenuta a riconsegnare la Residenza alla Proprietà nello stato di manutenzione ordinaria dovuto, entro 90 (novanta) giorni dalla data di efficacia della risoluzione, assicurando la continuità dei contratti di locazione in essere fino alla nomina di un nuovo Gestore da parte del Comune.

In caso di risoluzione per inadempimento della Proprietà nel caso b), Parma Infrastrutture Spa è tenuta a riconsegnare la Residenza al Gestore a seguito della del completo ripristino dell'immobile, facendosi carico delle eventuali spese di ricollocazione degli inquilini in idonee sistemazioni alloggiate temporanee.

ART. 12 – WHISTLEBLOWING E PANTOUFLAGE

Whistleblowing

Le Parti si impegnano a rispettare la normativa vigente in materia di protezione dei soggetti che segnalano violazioni di disposizioni normative (*whistleblowing*), con particolare riferimento al D.Lgs. 10 marzo 2023, n. 24, di recepimento della Direttiva UE 2019/1937.

Il Comune, in qualità di soggetto beneficiario del finanziamento PNRR e pubblica amministrazione, garantisce l'operatività di canali di segnalazione interni conformi alla normativa vigente, attraverso i quali dipendenti, collaboratori e terzi possano segnalare condotte illecite o irregolari connesse alla gestione della residenza "MAS1 – Mix House", con garanzia di riservatezza dell'identità del segnalante e di protezione da qualsiasi forma di ritorsione.

ACER Parma e Parma Infrastrutture Spa, in qualità di organismi tenuti al rispetto della normativa sopracitata, garantiscono adeguati canali e procedure interne di segnalazione, e garantiscono che nessun dipendente o collaboratore subisca conseguenze negative per aver segnalato in buona fede presunte irregolarità nell'esecuzione della presente convenzione.

Pantouflage

ACER Parma e Parma Infrastrutture Spa si impegnano a rispettare quanto previsto dall'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, per quanto applicabile.

I contratti di lavoro o di consulenza eventualmente stipulati in violazione di tale divieto sono nulli di diritto. Parma Infrastrutture Spa e ACER Parma sono altresì obbligate a restituire i compensi eventualmente percepiti ed erogati in dipendenza di tali contratti. Il Comune escluderà dai successivi affidamenti le società o gli enti che abbiano violato il presente obbligo.

ART. 13 – RECESSO

Recesso del Comune di Parma

Considerata la natura di beneficiario del programma PINQuA-PNRR, il Comune di Parma non ha facoltà di recedere unilateralmente dalla presente convenzione per l'intera durata del vincolo di destinazione d'uso di 25 (venticinque) anni, salvo il verificarsi di cause di forza maggiore o di provvedimenti autoritativi che rendano oggettivamente impossibile il mantenimento del vincolo. In tali casi eccezionali, il Comune è tenuto a darne

comunicazione immediata alla Proprietà e al Gestore, al fine di consentire l'attivazione delle misure necessarie alla tutela del finanziamento pubblico ricevuto e alla continuità della funzione sociale della Residenza.

Recesso di ACER Parma

ACER Parma può recedere dalla presente convenzione esclusivamente per sopravvenute cause oggettive che rendano impossibile o gravemente onerose la prosecuzione della gestione, adeguatamente documentate e previamente sottoposte alla valutazione del Comune. Il recesso deve essere comunicato a mezzo PEC con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi. ACER Parma è tenuta, durante il periodo di preavviso, ad assicurare la piena continuità gestionale, a collaborare con il Comune per l'individuazione del soggetto gestore subentrante e a garantire il regolare pagamento del corrispettivo alla Proprietà fino al subentro effettivo del nuovo gestore. In caso di recesso non giustificato o con preavviso inferiore al termine stabilito, ACER Parma sarà tenuta al risarcimento dei danni derivanti alla Proprietà e al Comune.

Recesso di Parma Infrastrutture Spa

Considerata la natura vincolata dell'immobile ai sensi del programma PINQuA-PNRR, Parma Infrastrutture Spa non ha facoltà di recedere unilateralmente dalla presente convenzione per l'intera durata del vincolo di destinazione d'uso di 25 (venticinque) anni, salvo il verificarsi di cause di forza maggiore o di provvedimenti autoritativi che rendano oggettivamente impossibile il mantenimento del vincolo. In tali casi eccezionali, Parma Infrastrutture Spa è tenuta a darne comunicazione immediata al Comune, al fine di consentire l'attivazione delle misure necessarie alla tutela del finanziamento pubblico ricevuto e alla continuità della funzione sociale della Residenza.

ART. 14 – CONTROVERSIE

Il Foro di Parma è competente per tutte le controversie giudiziali che dovessero insorgere in dipendenza della presente convenzione.

ART. 15 – GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali acquisiti nell'ambito della presente convenzione nel pieno rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, e di ogni altra disposizione normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

Ruoli del Comune di Parma

Il Comune di Parma agisce in qualità di Titolare del trattamento ai sensi dell'art. 4 n. 7 del GDPR con riferimento ai dati personali dei soggetti partecipanti alle procedure di selezione e assegnazione degli alloggi ERS, nonché degli assegnatari inseriti nelle graduatorie trasmesse ad ACER Parma. Il Comune si impegna a fornire agli interessati l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del GDPR, a individuare le basi giuridiche del trattamento ai sensi degli artt. 6 e 9 del GDPR per le eventuali categorie particolari di dati trattati, e a nominare formalmente ACER Parma quale Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del GDPR, mediante apposito accordo scritto contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Ruoli di ACER Parma (Gestore)

ACER Parma agisce in qualità di Responsabile del trattamento per conto del Comune con riferimento ai dati degli assegnatari trasmessi per la stipula dei contratti di locazione, e in qualità di autonomo Titolare del trattamento con riferimento ai dati dei propri dipendenti, collaboratori e dei soggetti con cui intrattiene rapporti nella gestione corrente della Residenza. ACER Parma si impegna a trattare i dati personali ricevuti dal Comune esclusivamente per le finalità indicate nella presente convenzione, ad adottare adeguate misure tecniche e organizzative per garantire la sicurezza dei dati ai sensi dell'art. 32 del GDPR, a non trasferire i dati a terzi senza preventiva autorizzazione scritta del Comune, e a garantire il rispetto dei diritti degli interessati (accesso, rettifica, cancellazione, opposizione) trasmettendo senza ritardo al Comune le eventuali istanze ricevute.

Ruoli di Parma Infrastrutture Spa (Proprietà)

Parma Infrastrutture Spa agisce in qualità di autonomo Titolare del trattamento con riferimento ai dati personali trattati nell'ambito dei propri rapporti contrattuali con ACER Parma (Contratto di Locazione) e con i propri dipendenti e collaboratori. Parma Infrastrutture Spa non riceve dal Comune né da ACER Parma dati personali degli assegnatari degli alloggi, salvo quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto di Locazione e alla tutela dei propri diritti, e si impegna a trattarli con le medesime garanzie di riservatezza e sicurezza previste dalla normativa applicabile.

Disposizioni comuni

Ciascuna Parte si impegna a comunicare alle altre, senza ingiustificato ritardo e comunque entro 72 (settantadue) ore dalla scoperta, qualsiasi violazione dei dati personali (data breach) ai sensi dell'art. 33 del GDPR che possa riguardare dati trattati nell'ambito della presente convenzione, al fine di consentire l'eventuale notifica all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali e/o la comunicazione agli interessati. Le Parti si impegnano altresì a conservare i dati personali trattati nell'ambito della convenzione per il tempo strettamente necessario al perseguimento delle finalità previste e, comunque, per un periodo non superiore a quello imposto dagli obblighi di legge e dalla normativa PNRR applicabile in materia di conservazione della documentazione.

ART. 16 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa rinvio alle norme del Codice Civile e alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente dalle parti in segno di totale accettazione.

Parma , il

COMUNE DI PARMA

PARMA INFRASTRUTTURE SPA

ACER PARMA

ALLEGATI

All. 1) Planimetrie grafiche Residenza MAS1 "Mix House"

All. 2) Piano Economico Finanziario (PEF)

	ALA	CODIFICA ALLOGGIO	TIPOLOGIA ALLOGGIO	ALLO GGI ERS	ALLOGGI ERS STUDENTI	SUP. NETTA	CANONI DI LOCAZIONE	QUOTA SERVIZI RIMBORSO	TOTALE MESE INQUILINO	COMPENSO ACER	% SFITTANZE (4%)	% MOROSITA' (3%)	%MANUTENZIONE (10%)	CONTRIBUTO COMUNE DA ART, 36	RISULTATO UTILE
PIANO T	EST	PO.T1	trilocale		1	44,5 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	OVEST	PO.B8	bilocale	1		45,1 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	PO.M2	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	PO.B3	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	EST	PO.M1	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	PO.B2	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	EST	PO.M5	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	PO.T3	Trilocale (coordinatore)	1		64,4 m²		0	0		0	0	0		0
PIANO 1	EST	P1.T1	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	EST	P1.B4	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P1.M2	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	P1.B3	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P1.M1	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	P1.B2	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	EST	P1.B1	bilocale	1		45,6 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P1.T2	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	OVEST	P1.B5	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P1.M3	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P1.B6	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	OVEST	P1.M4	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P1.B7	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	PIANO 2	EST	P2.T1	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15
								0	0		0	0	0	15	15
EST		P2.B4	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
EST		P2.M2	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
EST		P2.B3	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
EST		P2.M1	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
EST		P2.B2	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
EST		P2.B1	bilocale	1		45,6 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
OVEST		P2.T2	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
OVEST		P2.B5	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
OVEST		P2.M3	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
OVEST		P2.B6	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
OVEST		P2.M4	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
OVEST		P2.B7	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
PIANO 3	EST	P3.T1	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	EST	P3.B4	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P3.M2	monolocale	1		28,8 m²	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	P3.B3	bilocale	1		43,3 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P3.M1	monolocale		1	28,8 m²	350	123	473	32	14	10,5	35	15	273,5
	EST	P3.B2	bilocale	1		39,2 m²	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	EST	P3.B1	bilocale	1		45,6 m²	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P3.T2	trilocale		1	44,6 m²	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	OVEST	P3.B5	bilocale	1		43,3	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P3.M3	monolocale	1		28,8	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P3.B6	bilocale	1		39,2	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7

	OVEST	P3.M4	monolocale	1	28,8	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P3.B7	bilocale	1	39,2	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
PIANO 4	EST	P4.T1	trilocale	1	44,6	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	EST	P4.B4	bilocale	1	43,3	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P4.M2	monolocale	1	28,8	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	EST	P4.B3	bilocale	1	43,3	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	EST	P4.M1	monolocale	1	28,8	350	123	473	32	14	10,5	35	15	273,5
	EST	P4.B2	bilocale	1	39,2	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	EST	P4.B1	bilocale	1	45,6	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P4.T2	trilocale	1	44,6	540	189	729	32	21,6	16,2	54	15	431,2
	OVEST	P4.B5	bilocale	1	43,3	410	144	554	32	16,4	12,3	41	15	323,3
	OVEST	P4.M3	monolocale	1	28,8	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P4.B6	bilocale	1	39,2	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	OVEST	P4.M4	monolocale	1	28,8	320	112	432	32	12,8	9,6	32	15	248,6
	OVEST	P4.B7	bilocale	1	39,2	390	137	527	32	15,6	11,7	39	15	306,7
	604911				2.308,8	23.430	8.201	31.631	1.888	937	703	2.343	900	18.459

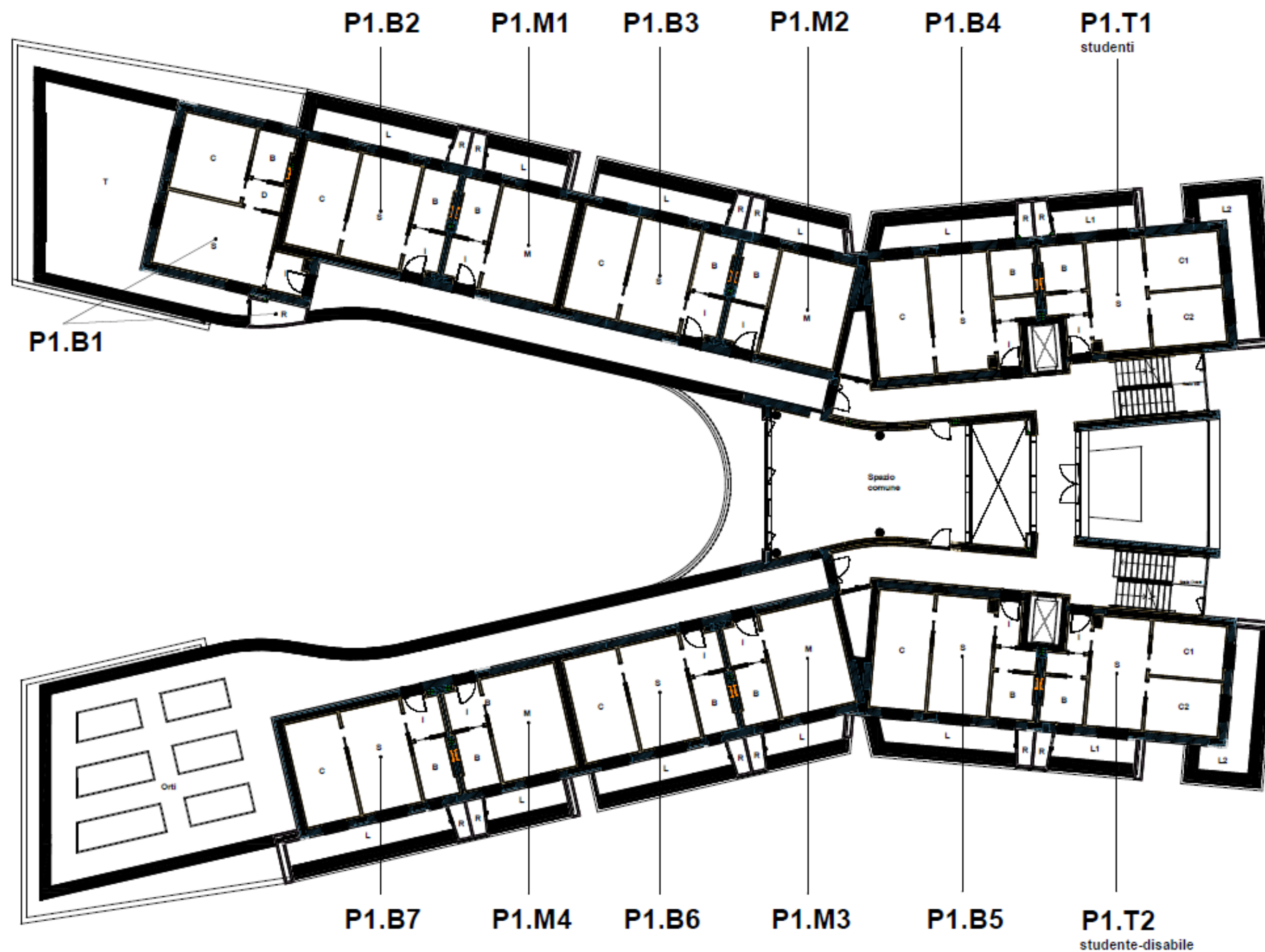
281.16098.406379.56622.65611.2468.43528.11610.800221.507





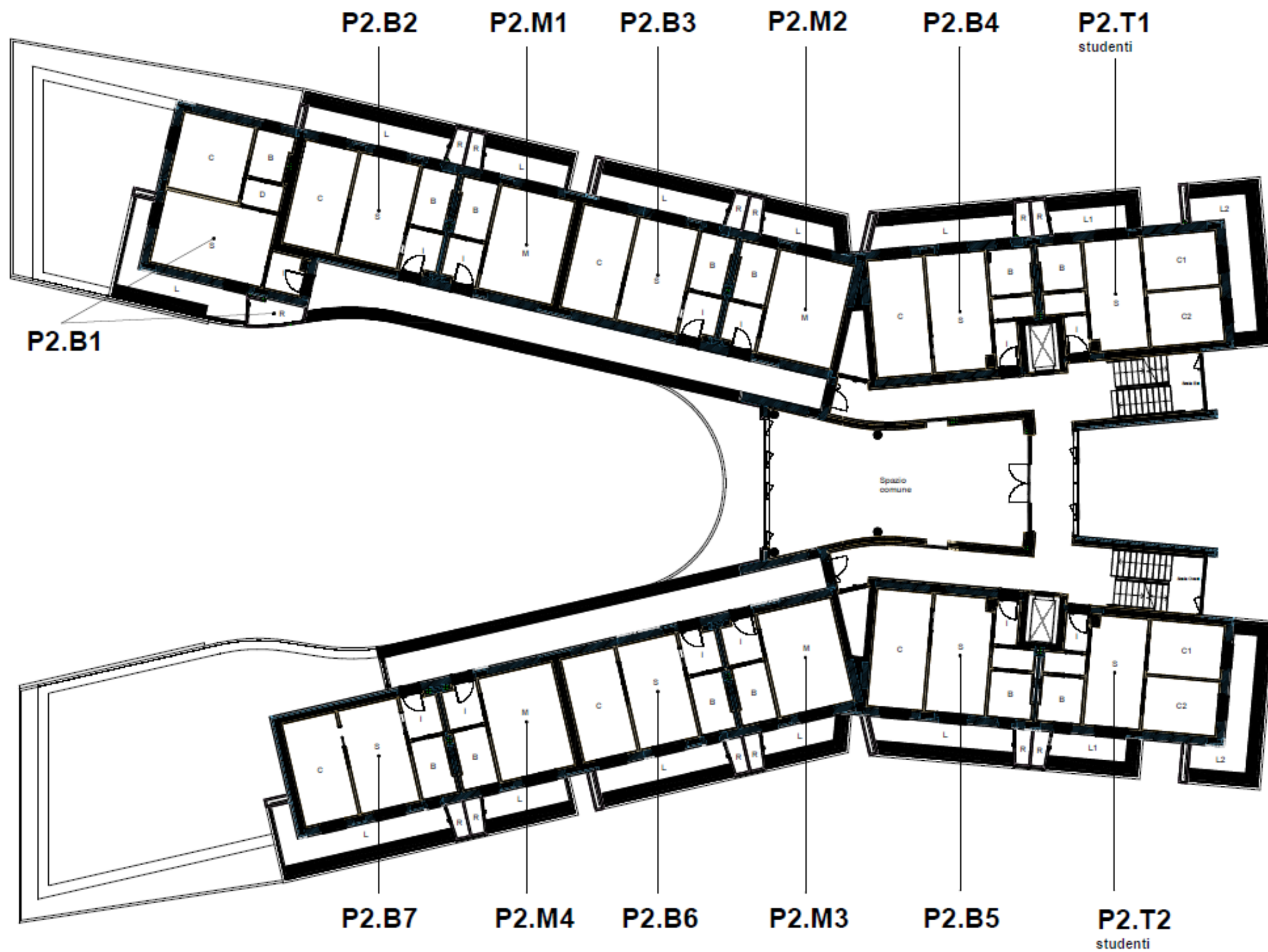
PIANO TERRA
MAS1

ELABORATO GRAFICO RESIDENZA MAS1 – VIA TARO



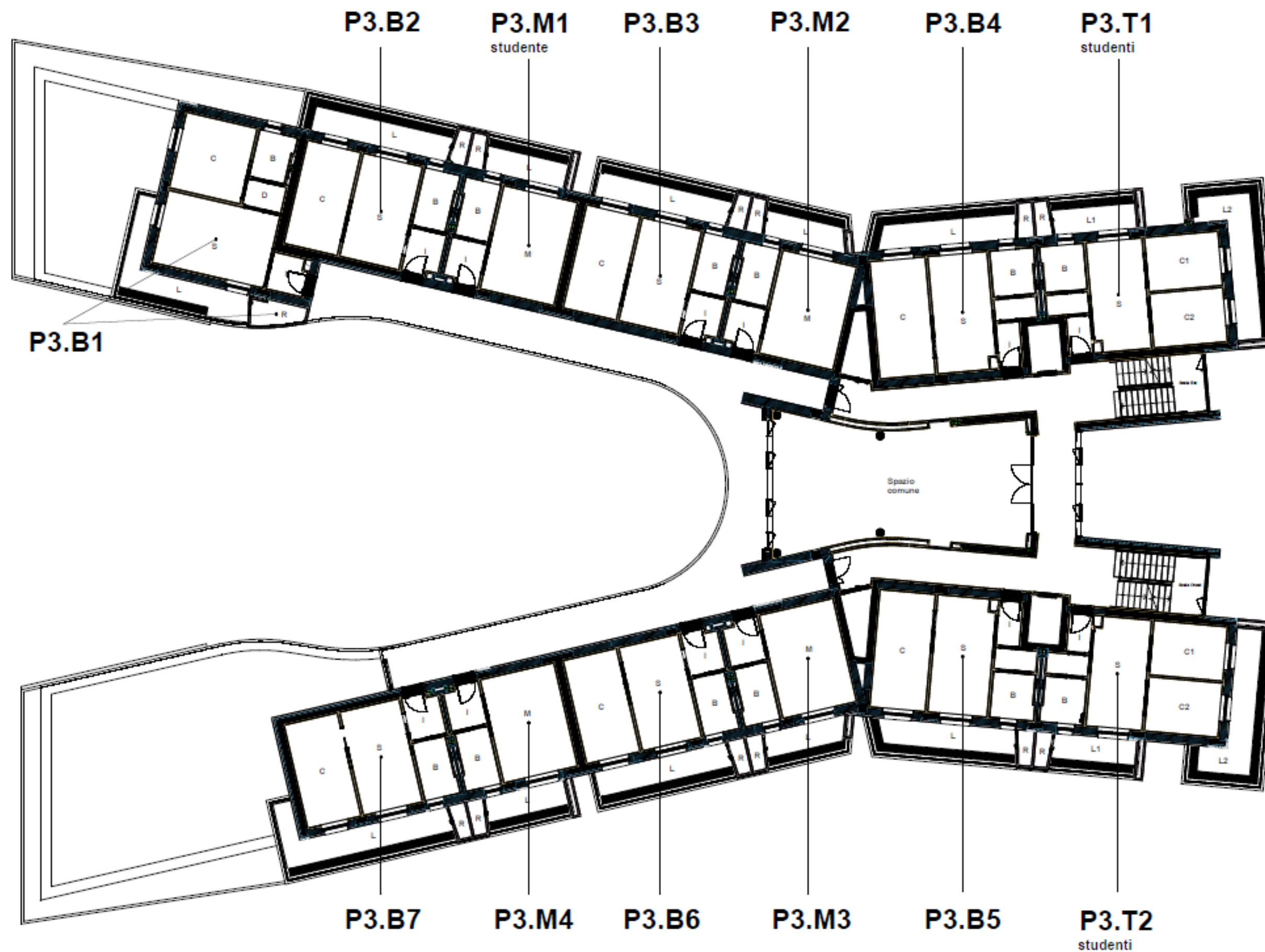
PIANO PRIMO
MAS1

ELABORATO GRAFICO RESIDENZA MAS1 – VIA TARO



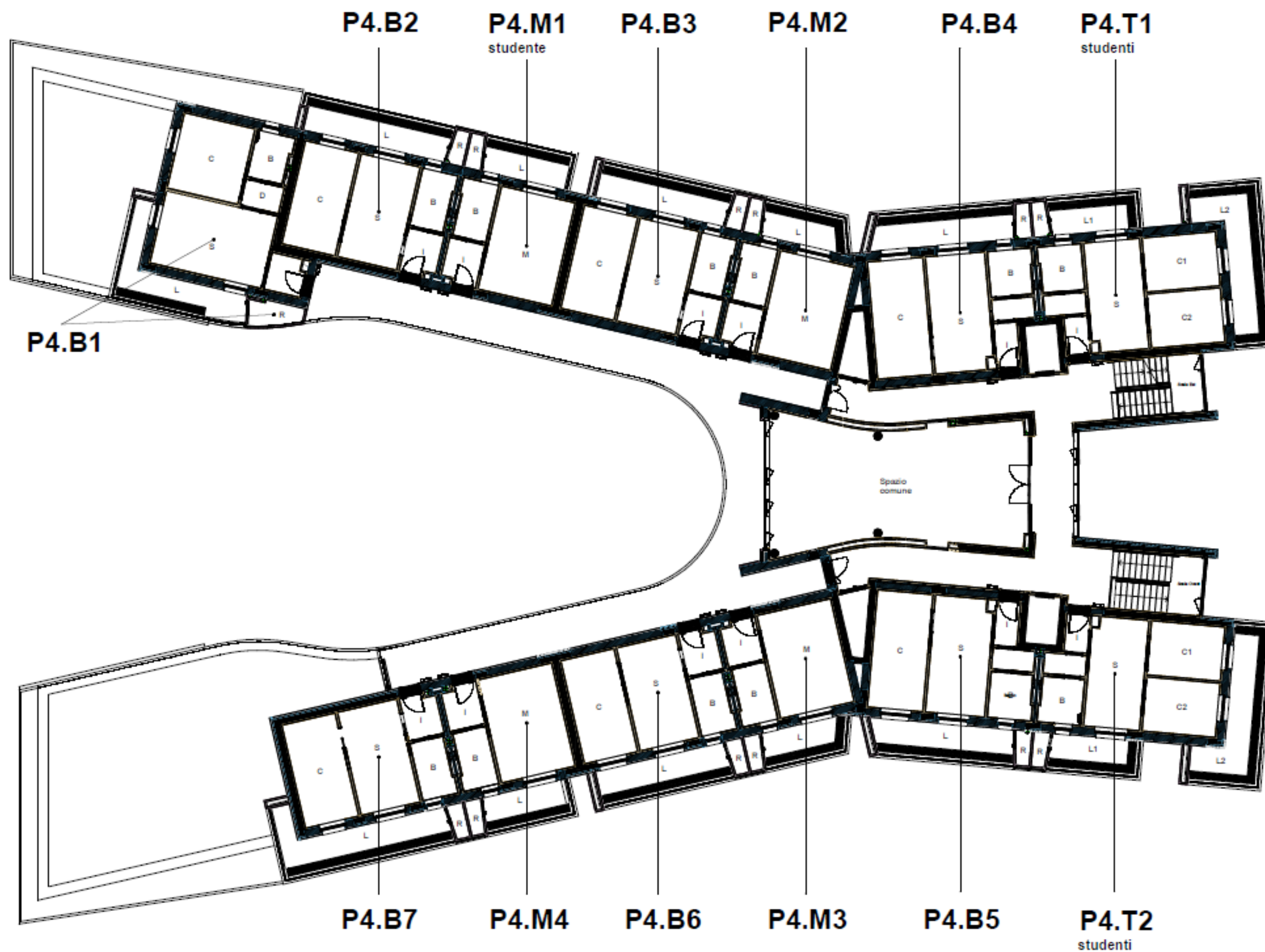
**PIANO SECONDO
MAS1**

ELABORATO GRAFICO RESIDENZA MAS1 – VIA TARO

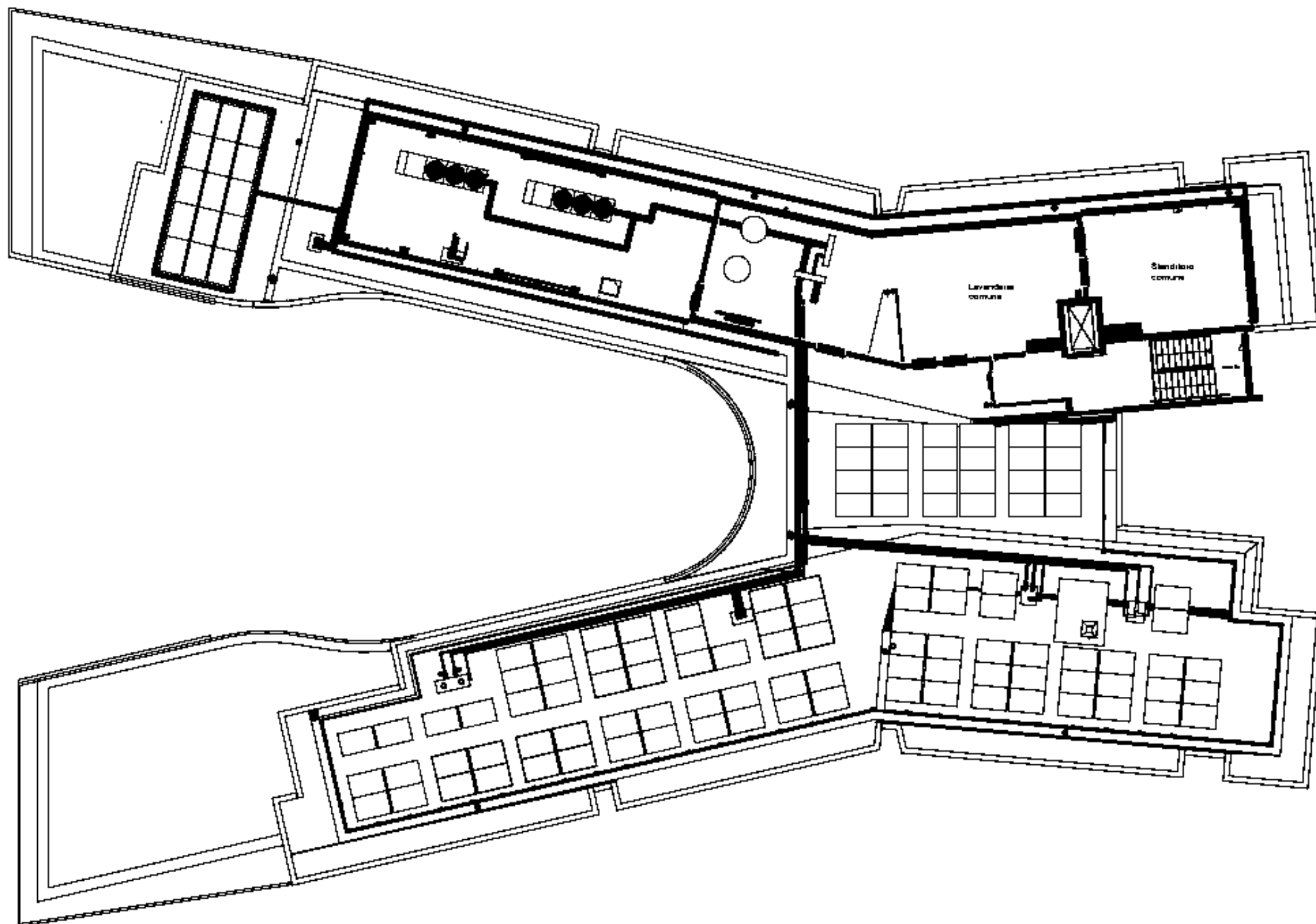


PIANO TERZO
MAS1

ELABORATO GRAFICO RESIDENZA MAS1 – VIA TARO



**PIANO QUARTO
MAS1**



PIANO QUINTO
MAS1

ELABORATO GRAFICO RESIDENZA MAS1 – VIA TARO

EDIFICIO ACER.

VIA TIRNO

VIA TARIRO