

ACCORDO DI PROGETTO DI SOCIAL HOUSING

TRA

L'Aler di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio con sede legale in Varese Via Monte Rosa n. 21 – 21100 Varese, CF 00214310120 nella persona del Direttore Generale Ing. Luca Rocchetti domiciliato per la carica presso la sede aziendale

E

....., di seguito denominato Assegnatario.

PREMESSO

- che con determinazione del Direttore Generale n. del Aler ha disposto di procedere alla pubblicazione di un avviso per l'assegnazione in locazione ad Enti, Associazioni senza scopo di lucro e istituzioni con finalità statutarie di carattere sociale n. 12 alloggi rientranti nel patrimonio dell'Azienda siti nel Comune di Saronno Viale Santuario, di cui alla convenzione sottoscritta con il Comune di Saronno rep. n. 29324/11319 a firma Notaio Piatti Guglielmo in data 01/10/2015, con particolare riferimento alle attività di accompagnamento a persone in difficoltà nell'ambito dei progetti di reinserimento sociale e/o professionale.
- che l'avviso è stato pubblicato in data 06/10/2026 con scadenza 06/11/2026;
- che alla data di scadenza è risultato aggiudicatario.....
- che con determinazione del Direttore Generale n. del la locazione è stata definitivamente aggiudicata a che ha offerto l'importo di €. per un periodo di anni 10 oltre all'aggiornato annualmente, in misura pari al **75%** della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
- che dalle verifiche effettuate nulla risulta a carico dell'impresa in merito all'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i.;

TUTTO CIO' PREMESSO

Art. 1 Oggetto del Contratto

L'Ente Assegnatario di cui sopra, legalmente e formalmente si impegna a gestire gli spazi oggetto del contratto secondo le modalità indicate nel progetto di housing sociale presentato in sede di offerta che, sottoscritto dalle parti va considerato parte integrante e sostanziale del

presente contratto pur non essendo qui materialmente allegato bensì depositato agli atti presso gli uffici di Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio;

Aler mette a disposizione degli operatori:

- n. 11 minialloggi ubicati al piano rialzato, alle seguenti condizioni economiche da considerarsi quale base di gara al rialzo, costituente l'offerta economica che i concorrenti dovranno presentare;
- n. 1 minialloggio da adibirsi a portineria/custode sociale, ubicato al piano rialzato in comodato d'uso gratuito;
- spazi per attività socio/culturali ricreative al piano seminterrato in comodato d'uso gratuito;
- posti auto scoperti a raso in comodato d'uso gratuito il tutto come meglio specificato in seguito:
 - o al P.R. n. 4 alloggi di mq. netti inferiori a mq. 32,00;
 - o al P.R. n. 7 alloggi di mq. netti compresi tra 33,00 mq e 54,00 mq;
 - o al P.R. n. 1 alloggio destinato a portineria/custode sociale da concedere in comodato d'uso gratuito;
 - o al piano seminterrato spazi per attività socio/culturali ricreative e n. 4 servizi igienici con relativi disimpegni da concedere in comodato d'uso gratuito.
 - o n. 12 posti auto scoperti a raso in comodato d'uso gratuito;

per gli alloggi l'operatore garantirà ad ALER la corresponsione del canone di locazione ed il pagamento delle spese condominiali indipendentemente dalla presenza o meno di occupanti (c.d. vuoto per pieno).

N. 1 alloggio al piano rialzato, destinato a portineria/custode sociale per il quale non viene richiesto canone di locazione;

N. 12 posti auto a titolo gratuito da utilizzarsi prioritariamente da parte dei residenti come pertinenza degli alloggi locati ovvero ed in subordine dai fruitori degli spazi aggregativi.

Gli spazi ubicati nel seminterrato, nelle attuali condizioni di realizzazione, da destinarsi ad uso di servizi accessori per i 48 minialloggi (ad es. stenditoio, eventuale lavanderia a gettoni, ...) nonché spazi saranno da destinarsi a socializzazione/aggregazione ad uso dei 48 minialloggi.

Le spese relative alle utenze del seminterrato saranno a carico dell'operatore relativamente agli spazi utilizzati dallo stesso.

La parte degli spazi del seminterrato dotata di accesso diretto all'esterno nonché parte dei servizi igienici, dovrà essere attrezzata a cura dell'operatore e resa accessibile anche da eventuali utenti esterni per attività anche remunerative, purché compatibili con l'insediamento e non disturbanti previo progetto da approvarsi sia da ALER sia dai competenti uffici comunali.

Nel caso siano realizzati spazi aperti al pubblico le spese relative a tali spazi verranno addebitate esclusivamente all'operatore. A fronte di quanto sopra l'operatore garantirà a titolo gratuito quanto segue:

- l'arredo degli spazi comuni del seminterrato;
- n. 3 ore al giorno per 6 giorni la settimana di reperibilità di un addetto con le seguenti mansioni:
 - o vigilanza, portierato e sorveglianza.
- manutenzione ordinaria di tutto il fabbricato oggetto del contratto;
- gestione dei rifiuti per tutti i 48 minialloggi (dal locale rifiuti al punto prelievo e viceversa);
- pulizia degli spazi comuni del piano rialzato e del seminterrato;

Aler si riserva la facoltà di affidare all'operatore sociale aggiudicatario la pulizia delle rimanenti parti del fabbricato (altri 3 piani, spazi esterni, locale rifiuti) previo presentazione di un preventivo.

Se il preventivo verrà considerato congruo il servizio verrà quindi assegnato all'operatore aggiudicatario al fine di aumentare il tempo di permanenza dell'addetto all'interno degli spazi condominiali.

Art. 2 Corrispettivo del Contratto

Secondo quanto previsto nell'avviso l'Assegnatario corrisponderà ad Aler gli importi come di seguito indicato:

- €. annui per 10 anni oltre IVA, importo e rivalutazione ISTAT;

ALER, in quanto soggetto che ha costruito/realizzato interventi di ristrutturazione, esercita l'opzione per l'imponibilità IVA del presente contratto di locazione, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), del d.P.R. n. 633 del 1972. Pertanto, il canone di locazione s'intende assoggettato ad IVA all'aliquota di legge.

Il canone annuo verrà corrisposto in due rate semestrali, la prima entro il 30/06 di ogni anno e la seconda entro il 31/12 del medesimo anno.

In caso di cessazione anticipata per causa imputabile all'Assegnatario, Aler ha diritto a trattenere o richiedere l'intero canone di concessione dell'anno in corso.

Art. 3 Obblighi dell'Assegnatario

L'Assegnatario è obbligato a svolgere il servizio nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle obbligazioni assunte all'atto di presentazione dell'offerta. Per quanto concerne le utenze necessarie per la gestione del servizio, e quanto risulti necessario per lo svolgimento dell'attività, quest'ultimo provvederà a proprie spese.

Sono a carico dell'Assegnatario le spese di gestione dei fabbricati in locazione.

Sono inoltre a carico dell'Assegnatario tutte le migliorie che per sua esigenza vorrà realizzare.

L'Assegnatario si obbliga altresì ad eseguire a sua cura e spese tutti i lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari; in tali casi l'Assegnatario è tenuto a darne tempestiva comunicazione ad ALER.

L'Assegnatario è l'unico responsabile del servizio.

Art. 4 Responsabilità dell'Assegnatario

L'Assegnatario è l'unico responsabile del servizio e di quanto ad esso connesso sotto il profilo giuridico, tecnico, economico e finanziario.

In particolare, l'Assegnatario si impegna per tutta la durata del contratto:

- a tenere manlevata ed indenne ALER da qualsiasi danno che possa derivare a terzi e/o da qualunque pretesa di qualsiasi genere avanzata da terzi a seguito delle attività compiute in attuazione del contratto, assumendosi ogni relativa responsabilità civile, penale e amministrativa;
- alla stipula di tutte le necessarie coperture assicurative per danni derivati da responsabilità civile verso terzi e verso il personale dipendente, o collaboratori a qualsiasi titolo;
- ad applicare nei confronti di lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai CCNL, al rispetto delle norme di sicurezza, nonché a tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.
- ad osservare tutte le prescrizioni in materia di trattamento dei dati personali ai sensi della vigente normativa.

Art. 5 divieto di cessione del contratto

Per tutta la durata del rapporto regolato dal presente contratto e pari a n. 10 anni, è fatto divieto espresso all'Assegnatario di cedere a terzi la titolarità della locazione.

Art. 6 durata del contratto

La durata del presente contratto è di 10 anni decorrenti dalla sottoscrizione.

Allo scadere l'Assegnatario non avrà alcun diritto in ordine alla continuazione del rapporto.

Art. 7 Clausola risolutiva espressa

Aler potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. qualora:

- l'Assegnatario sia sottoposto a procedure concorsuali;
- scioglimento dell'Ente per qualsiasi causa;
- inosservanza dell'art. 5;
- sopravvenuto difetto dei requisiti richiesti.

In caso di cessazione anticipata del rapporto contrattuale per inadempimento o comunque per causa imputabile all'Assegnatario, oltre alla revoca dell'aggiudicazione Aler potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il recupero del danno subito.

Art. 8 Cauzione definitiva

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto l'Assegnatario costituisce cauzione definitiva n. rilasciata da dell'importo di €. avente la stessa validità del contratto.

In caso di inadempienze od omissioni da parte dell'Assegnatario Aler potrà rivalersi sulla cauzione per il recupero delle somme spese; in tal caso l'Assegnatario è tenuto a ricostruire la cauzione entro 30 giorni.

Art. 9 Foro competente

Qualsiasi controversia dovesse sorgere tra ALER e l'Assegnatario relativa all'interpretazione od esecuzione del presente contratto, sarà di competenza esclusiva del Foro di Varese.

Art. 10 Norme finali ed elezione di domicilio

Le disposizioni di cui al presente contratto possono essere modificate su accordo di entrambe le parti. Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le norme del Codice Civile.

Per gli effetti del presente contratto ALER elegge il proprio domicilio legale in Varese Via Monte Rosa n. 21 mentre l'Assegnatario in

Art. 11 Spese

Tutte le spese sono a carico dell'Assegnatario senza rivalsa.

Art. 12 Privacy

Le parti si autorizzano reciprocamente e acconsentono al trattamento dei propri dati personali, anche tramite terzi, esclusivamente per gli adempimenti strettamente connessi o derivanti dal presente contratto di locazione, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003. l'Assegnatario dichiara di aver ricevuto l'informativa relativa al trattamento dei dati e di essere a conoscenza dei diritti esercitati ai sensi degli artt. 15 e seguenti del GDPR comunque disponi al link [Dati Personali - ALER](#) del sito web del Aler.