

CONVENZIONE incarichi legali: - SFRATTI e MOROSITA' -

Convenzione per l'affidamento dell'attività di Recupero Crediti per mancati pagamenti dei canoni di locazione e delle spese reversibili dovute dai nostri assegnatari e rilascio di alloggi/unità locate.

PARTI:

1) **ALER BERGAMO LECCO SONDRIO** _____

2) **AVVOCATO** _____

PREMESSA

- che l'attività di recupero crediti e/o di rilascio dell'immobile locato è svolta nei confronti di persone assegnatarie di alloggi ERP e di alloggi rientranti nel patrimonio dei comuni, appartenenti per lo più a fasce sociali deboli e/o economicamente precarie e che le spese riferite all'attività sopraccitata sono addebitate di pari importo al nucleo familiare moroso;
- che nasce l'esigenza di individuare un tariffario di base che abbia costi contenuti per le attività legali richieste, atteso che tali costi saranno addebitati da ALER agli assegnatari morosi e che la diminuzione dei compensi rispetto alle tariffe professionali è giustificata dal fatto che Aler da il suo apporto per giungere al recupero della morosità;
- che questa Azienda intende avvalersi della collaborazione di professionisti esterni per il recupero della morosità e la rappresentanza in giudizio, qualora necessaria;
- che questa Azienda intende preventivamente stabilire le linee guida per l'attività di Recupero del credito con l'intento di renderle uniformi e, per la regolamentazione dei compensi, rifarsi ai parametri ministeriali al Decreto Ministero della Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014.

Per quanto sopra le attività ed i rapporti tra questa Azienda ed il professionista esterno sono regolamentate a mezzo del seguente disciplinare.

DISCIPLINARE

Si evidenzia che:

1. Il rapporto avrà natura esclusivamente libero professionale, senza alcun elemento di subordinazione o parasubordinazione anche quando le prestazioni fossero continuative nel tempo e coordinate per incarichi assegnati in base alle sopravvenute fattispecie di morosità;
2. le richieste di prestazione da parte dell'Azienda saranno limitate al singolo mandato conferito;
3. l'Azienda potrà liberamente conferire o meno i mandati che riterrà opportuno, senza che l'Avvocato possa avanzare alcuna pretesa;
4. il conferimento avverrà esclusivamente con atto scritto da parte dell'Azienda nella persona del Presidente – Legale Rappresentante – come prevede lo statuto di ALER e nei limiti delle norme vigenti e dei regolamenti;
5. l'Avvocato non accetterà incarichi nei casi in cui versi in una situazione di incompatibilità con le altre attività svolte. In particolare egli/ella dovrà astenersi dall'assumere incarichi da terzi contro l'Azienda o da parte dell'Azienda contro chi sia suo cliente per altre vertenze o materie;

6. Gli incarichi sono conferiti a seguito di sottoscrizione della presente convenzione tramite piattaforma SINTEL;

A. ATTIVITA' DA ESPLETARE

Le attività che il/la professionista dovrà svolgere per l'espletamento di prestazioni professionali, in relazione alle procedure attivate su iniziativa dell'Ufficio Recupero Crediti e seguite dall'Ufficio Assistenza Pratiche Legali, dopo apposita autorizzazione, sono le seguenti:

1. Attività Preliminare

Costituita dall'inoltro di nr. 1 (una) raccomandata con la quale si invita l'assegnatario moroso a recarsi presso l'ALER per saldare l'arretrato oppure per concordare un piano di rientro. All'inquilino si dà un termine perentorio di giorni 10 dalla data di ricezione della raccomandata. Dell'inoltro della raccomandata il professionista fornisce copia all'ENTE.

Trascorsi 45 giorni dall'invio della raccomandata, senza che l'inquilino moroso si sia recato presso l'Unità Operativa Gestionale competente per territorio a definire e concordare le modalità di rientro del debito, il responsabile dell'Ufficio Assistenza Pratiche Legali comunica per iscritto al professionista incaricato di dar corso all'azione legale per il recupero del credito, come da disposizione sottoscritta dall'amministratore unico dell'azienda.

2. procedura di Sfratto

La procedura di sfratto per morosità dell'inquilino è posta in essere ai sensi della disciplina civilistica ordinaria e del codice di rito e si conclude con l'attività di rilascio dell'immobile.

Se il professionista incaricato oppure Aler non ottengono risposta dall'inquilino moroso, per le attività previste nella fase preliminare, si dà corso alla fase iniziale della procedura di sfratto.

Tale fase prevede l'invio all'inquilino moroso, per il tramite del legale incaricato, di una seconda diffida, a mezzo raccomandata, ad adempiere al pagamento, oppure a concordare con ALER un piano di rientro concreto e sostenibile.

L'inquilino moroso ha 10 giorni di tempo, da quando ha ricevuto la raccomandata, per recarsi presso gli uffici ALER a sottoscrivere il piano di rientro per azzerare la morosità, previo contatto con l'ufficio assistenza pratiche legali, oppure contattando direttamente il legale.

L'Ente, tenuto conto del particolare ruolo sociale in cui opera, può valutare di sospendere la pratica legale e confrontarsi con amministrazioni comunali e con assistenti sociali per individuare una soluzione finalizzata al recupero della morosità; questo, quando il mancato pagamento sia dovuto alla perdita di lavoro oppure altro evento di gravità.

Per quanto sopra, sin da subito si precisa che ogni ATTO/FASE, finalizzata allo sfratto oppure al recupero del credito, deve essere autorizzata di volta in volta da ALER, secondo le procedure aziendali ed il legale è invitato ad informare Aler con tempestività dell'evoluzione del contendere, con preghiera di svolgere il tutto con celerità.

3. Recupero del credito e decreto ingiuntivo

Il professionista incaricato, salvo casi particolari, dovrà procedere alla richiesta dell'emissione del decreto ingiuntivo in concomitanza con la richiesta della pratica di sfratto, l'Ente può decidere di recuperare il debito richiedendo l'emissione del decreto ingiuntivo e sospendendo le procedure di sfratto. E' compito di ALER effettuare ricerche finalizzate ad individuare beni immobili e mobili oppure di redditi da lavoro dipendente, conti correnti bancari e postali, delegando solo in casi particolari il legale dopo averne valutato il preventivo di spesa.

Qualora si arrivi all'atto finale di rilascio dell'immobile locato la parte di competenza del legale termina, lo stesso legale consegna ad ALER "l'atto di preavviso di rilascio dell'immobile" unitamente ai titoli notificati, affinché l'Ufficio Recupero Crediti proceda con gli UNEP alla fissazione della data di rilascio ed alla relativa notifica.

Qualora presso le sedi di Bergamo Lecco e Sondrio, il Legale incaricato segua anche la fase di rilascio dell'immobile, allo/a stesso/a è riconosciuto il rispettivo compenso indicato nella specifica tabella allegata.

L'incarico professionale viene conferito per il tramite della piattaforma SINTEL, così come da disposizioni di Regione Lombardia.

Per le procedure di recupero del credito, qualora si ravvisi l'inconvenienza della prosecuzione, ovvero che la stessa possa non portare a risultati positivi, potrà essere richiesto al legale di formulare un parere, quando lo stesso professionista sia in possesso di documenti e fatti dai quali si desume che risulti anti economico ogni successivo tentativo di recuperare il credito. Il parere fornito dal professionista non è vincolante per l'Ente.

4. Smaltimento dei Beni

Nel corso delle operazioni di sfratto l'Ufficiale giudiziario, qualora nell'appartamento oppure in altri luoghi in disponibilità dell'inquilino vengano rinvenuti beni, intima all'inquilino moroso di portare via i beni stessi entro una data prefissata. Potrà essere fatta, da parte dell'Ente, richiesta di spostare detti beni in altro luogo.

Nel caso in cui la persona morosa/assegnataria abbandoni beni presso l'abitazione a lui locata oppure in altri luoghi, per procedere allo smaltimento degli stessi, dovrà essere richiesta al Giudice dell'Esecuzione che autorizzi lo smaltimento/vendita; allo stesso Giudice verrà formulata richiesta di sollevare l'Ente (ovvero il delegato presente in sede di esecuzione dello sfratto) dall'obbligo di custodia degli stessi, anche nel caso in cui risultassero abbandonati beni mobili registrati.

5. Pareri

Nel contesto delle attività di recupero del credito e di sfratto, per situazioni particolari e comunque attinenti a questioni locativo-condominiali, potranno essere richiesti pareri legali ed indicazioni al fine di porvi soluzione.

6. Gestione del Contenzioso

Nel merito ci si affida all'esperienza ed alla consulenza professionale di un legale, tuttavia ogni decisione che impegni ALER verso l'esterno (di tipo extragiudiziale ovvero giudiziale) dovrà essere preventivamente concordata con l'Azienda, eventualmente autorizzata dall'amministratore unico e/o Direttore Generale, se delegato.

In particolare:

- a. non dovranno essere compiute prestazioni professionali che non siano state richieste o autorizzate dall'Azienda, ma solo quelle concordate di volta in volta, valutate strettamente necessarie e comunque connesse all'esecuzione del mandato ricevuto;
- b. l'Avvocato dovrà immediatamente dare notizia e rendere conto di tutte le somme di denaro che dovesse recuperare in relazione al mandato ricevuto, *contattando l'Ufficio Assistenza Pratiche Legali*;
- c. l'Avvocato dovrà prontamente relazionare in merito agli sviluppi delle attività svolte, dovrà fornire ad ALER gli atti di causa perché quest'ultima possa valutare la difesa da svolgere e le successive azioni;
- d. l'Avvocato dovrà immediatamente trasmettere copia delle sentenze emesse dal giudice, con particolare riguardo a quelle sfavorevoli all'Azienda e con priorità assoluta nella ipotesi di avvenuta notificazione delle stesse ai fini del decorso del termine breve per l'appello, rendendo possibile un compiuto esame circa l'eventualità di una impugnazione;
- e. l'Avvocato dovrà ogni 6 mesi inviare un report aggiornato delle procedure in essere e dello stato di fatto delle stesse con scadenze 01 giugno e 01 dicembre di ogni anno;
- f. l'Avvocato, circa i procedimenti interessanti l'Azienda, non dovrà di propria iniziativa trasmettere notizie o commenti agli organi di informazione e stampa.

Per quanto sopra, il compenso/corrispettivo sarà quello previsto dal Decreto Ministero della Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014 con i criteri applicativi indicati nella sotto riportata tabella alla voce: "riduzione", oltre ad un compenso indicato per la "fase preliminare" in cui l'Azienda con l'intervento del legale dà la possibilità all'inquilino moroso che, nonostante sia già stato in precedenza sollecitato dall'Azienda ad adempiere ai pagamenti, ha la possibilità di presentarsi presso l'Azienda per corrispondere il dovuto, oppure per sottoscrivere un piano di rientro per lui "sostenibile" e "credibile".

Dopo la sottoscrizione del piano di rientro, anche se una sola delle rate non verrà versata entro il termine della data stabilita, l'Azienda può autorizzare il legale a dare corso alle successive attività finalizzate allo sfratto ed al recupero del credito.

7. Natura dell'incarico – termini e modalità di conferimento

L'incarico sarà affidato secondo le modalità contenute all'art. 7 – Disposizioni speciali per i servizi legali, di cui al Regolamento Acquisizione di beni e servizi, ai sensi dell'art. 36 del D. Lgs 50/2016 e successive modificazioni, approvato con delibera Presidenziale nr. 36 del 06.07.2017.

Gli incarichi in presenza di contenzioso per morosità ed attività complementari, sono conferiti tenendo conto dei valori massimi previsti dal codice degli appalti per gli incarichi sotto-soglia e sono conferiti secondo il principio di rotazione.

L'incarico ha sempre come obiettivo principale quello di giungere al recupero del credito evitando quando più possibile il ricorso ad eseguire lo sfratto.

L'incarico può essere revocato da ALER in qualsiasi momento riconoscendo al legale l'attività fino a quel momento svolta senza che il legale incaricato possa avanzare alcuna pretesa oppure formulare obiezioni, con liquidazione dell'attività fino a quel momento svolta.

Fasi procedurali dell'incarico conferito:

a. Attività Preliminare (extragiudiziale):

L'Aler, per ciascuna posizione di morosità invia al legale la dichiarazione di morosità sottoscritta dall'amministratore unico, la scheda commissioni, la scheda morosità, l'estratto conto residuo, i versamenti effettuati, altra documentazione eventualmente rilevante.

L'attività preliminare consiste nell'invviare alla persona morosa una missiva, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si invita l'assegnatario moroso a rivolgersi/recarsi presso gli uffici ALER, delle Unità Organizzative Gestionale di competenza (Bergamo, Lecco, Sondrio) per procedere al pagamento di quanto dovuto o comunque sottoscrive un piano di rientro, dando alla persona morosa il termine di 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata per attivarsi.

b. Fase Giudiziale

a) Fase di Studio: Nel caso in cui ALER comunica al legale la mancata presentazione della persona morosa a saldare il debito accumulato e, comunque, anche nel caso che sia stato sottoscritto un piano di rientro poi non onorato, in tutto oppure in parte, anche se il non pagamento si riferisca ad una semplice rata sia del canone corrente che del debito accumulato, il legale incaricato riceverà una ulteriore comunicazione sottoscritta dall'amministratore unico dell'azienda di continuare l'azione legale (art. 4 comma 5 del D.M. 55/2014);

c. Fase Introduttiva

Atti introduttivi del giudizio di sfratto per morosità e ricorso per decreto ingiuntivo;

d. Fase di Istruttoria e decisionale: questa fase del procedimento ha inizio solo dopo che il legale ha ottenuto il consenso di ALER alla prosecuzione e comprende oltre all'ottenimento del titolo di sfratto anche il decreto ingiuntivo;

e. Precetto/Rilascio Immobile

Redazione e notifica atto di Precetto.

Norme Legislative Modificative

Eventuali modifiche legislative, anche regionali, in materia di modalità di recupero del credito, verranno comunicate ai legali per le eventuali valutazioni procedurali che l'Azienda si riserva di apportare anche ad incarico conferito.

8. Compensi professionali

I compensi professionali sono quelli evidenziati in giallo corrispondenti alla voce "Riduzioni" della sotto riportata tabella. La riduzione delle tariffe di cui al D.M. 55/2014, tiene conto del giusto compenso e la riduzione è giustificata in quanto gli uffici Aler coadiuvano il professionista nelle attività di recupero della morosità come descritto nel presente disciplinare.

VALORE DELLE PRATICHE				
		valore della causa		
			da € 1100,01 a € 5.200,00	da € 5.200,01 a € 26.000,00
FASE PRELIMINARE			€ 50,00	€ 50,00
FASE DI STUDIO				
tabelle DM 55/2014			€ 505,00	€ 875,00
Riduzione			€ 353,50	€ 612,50
FASE INTRODUTTIVA				
tabelle DM 55/2014			€ 470,00	€ 650,00
Riduzione			€ 329,00	€ 455,00
FASE ISTRUTTORIA				
tabelle DM 55/2014			€ 135,00	€ 200,00
Riduzione			€ 94,50	€ 140,00
FASE DECISIONALE				
tabelle DM 55/2014			€ 405,00	€ 710,00
Riduzione			€ 283,50	€ 497,00
PRECETTO PER RILASCIO IMMOBILE				
tabelle DM 55/2014			€ 135,00	€ 225,00
Riduzione			€ 94,50	€ 157,50
ATTIVITA' DI RILASCIO IMMOBILE			€ 350,00	€ 350,00
IMPORTI di riferimento			€ 1.168,50	€ 1.862,00
procedimenti monitori				
		valore della causa		
			da € 0,00 a € 5.200,00	da € 5.200,01 a € 26.000,00
PROCEDIMENTI MONITORI				
tabelle DM 55/2014			€ 450,00	€ 540,00
Riduzione			€ 315,00	€ 378,00
procedure esecutive				
		valore della causa		

		da € 0,00 a € 1.100,00	da € 1.100,01 a € 5.200,00	da € 5.200,01 a € 2.6000,00
Mobiliari				
FASE INTRODUTTIVA				
tabelle DM 55/2014		€ 120,00	€ 350,00	€ 526,00
Riduzione		€ 84,00	€ 245,00	€ 368,70
FASE ISTRUTTORIA e/o TRATTAZIONE				
tabelle DM 55/2014		€ 60,00	€ 175,00	€ 290,00
Riduzione		€ 42,00	€ 122,50	€ 203,00
presso terzi				
FASE INTRODUTTIVA				
tabelle DM 55/2014		€ 105,00	€ 315,00	€ 526,00
Riduzione		€ 73,50	€ 220,50	€ 368,20
FASE ISTRUTTORIA e/o TRATTAZIONE				
tabelle DM 55/2014		€ 225,00	€ 540,00	€ 810,00
Riduzione		€ 157,50	€ 378,00	€ 567,00
Immobiliari				
FASE INTRODUTTIVA				
tabelle DM 55/2014		€ 140,00	€ 430,00	€ 650,00
Riduzione		€ 98,00	€ 301,00	€ 455,00
FASE ISTRUTTORIA e/o TRATTAZIONE				
tabelle DM 55/2014		€ 72,00	€ 285,00	€ 430,00
Riduzione		€ 50,40	€ 199,50	€ 301,00
** Aler richiede che vengano considerati a base dell'offerta valori evidenziati in giallo.				
anticipazioni esenti iva ex art. 15 D.P.R. 633/72 al valore delle stesse				

Nota: le prestazioni non indicate nella tabella, comunque attinenti alle attività di sfratto e di recupero del credito per morosità, se preventivamente autorizzate, saranno liquidate tenendo conto dei valori stabiliti dal D.M. nr. 55 del 2014, ridotti del 30%, riduzione equivalente ai valori esposti nella citata tabella.

9. Presentazione della nota-proforma

Per l'attività professionale svolta il legale incaricato nel redigere il compenso a lui spettante dovrà tener conto:

- di rinunciare ai rimborsi chilometrici previsti dall'art. 10 per gli spostamenti dal luogo in cui svolge la professione fino alla sede del Tribunale competente situato nelle provincie di riferimento, rinunciando ai rimborsi anche ogni qual volta si reca presso gli uffici di ALER;
- che è dovuta, oltre al compenso ed al rimborso delle spese documentate, in relazione alle singole prestazioni, una somma per il rimborso delle spese forfettarie nella misura massima del 15% del compenso totale per la prestazione a norma dell' art. 2. del D.M. NR. 55/2014;
- che le spese, di cui al precedente punto b), sono sempre a carico dell'inquilino moroso ed anticipate da ALER al legale incaricato;

- d. che dovrà essere emessa nota proforma per richiedere i compensi professionali, i quali saranno liquidati in due distinti momenti:
1. **al termine della fase preliminare**, se l'inquilino procede al pagamento oppure alla sottoscrizione di un piano di rientro dopo l'inoltro della raccomandata (fase extragiudiziale), sarà liquidata la relativa nota – proforma in quanto si riterrà chiusa la procedura del contendere. Nel caso si proceda con l'azione legale questa fase professionale sarà liquidata unitamente alla successiva (fase di studio);
 2. **al termine della fase di studio**, che comprende l'inoltro della raccomandata e gli eventuali colloqui intercorsi con l'inquilino per addivenire ad una soluzione, il legale deve inoltrare copia delle raccomandate inviate ad Aler e delle ricevute di ritorno, oltre ad informare ALER, qualora ne abbia notizia, della volontà dell'inquilino moroso di impostare un piano di rientro del debito;
 3. **al termine dell'ottenimento del provvedimento di sfratto/decreto ingiuntivo** rilasciato dal Tribunale;

10. Casi particolari

ALER può richiedere la variazione delle procedure da adottare in ragione di particolari casi di morosità, tenuto conto delle azioni da programmare per il recupero del credito.

11. ISCRIZIONE IN SINTEL

Il Legale di nomina dell'Amministratore Unico dell'Ente, così come previsto dallo Statuto di ALER, riceve l'incarico che ha natura professionale. Lo stesso deve essere iscritto sulla piattaforma SINTEL di Regione Lombardia.

Al legale sono affidati gli incarichi professionali, seguendo i dettami previsti all'art. 7 "*disposizioni speciali per servizi legali*" del regolamento interno, approvato con delibera Presidenziale nr. 36 del 06.07.2017.

L'incarico è affidato con procedura telematica di evidenza sulla piattaforma SINTEL, salvo diversa modalità di attribuzione, come nel caso di eventuali anomalie tecniche della piattaforma SINTEL

12. Incarichi conferiti

In relazione a quanto sopra gli incarichi sono conferiti con le modalità indicate nel presente disciplinare.

Dette condizioni devono ritenersi quale "conditio sine qua non" per poter assistere l'Azienda nelle controversie legali e dovranno applicarsi alle generalità delle prestazioni professionali richieste. Preso atto delle stesse, il legale incaricato si impegna alla scrupolosa osservanza delle stesse e ne accetta pienamente il contenuto.

13. Revoca dell'incarico

ALER può revocare l'incarico nei seguenti casi:

- a. per intervenute esigenze aziendali;
- b. a fronte di variazioni normative;
- c. in base a stanziamenti eventuali di piani di sostegno del debito, eventualmente promossi/condivisi da Regione Lombardia, da comuni ed Enti Assistenziali;
- d. qualora il professionista non svolga l'incarico con celerità.
- e. per essere venuto meno l'oggetto del contendere.

14. Controversie

Qualora per l'espletamento dell'incarico conferito con il presente disciplinare dovesse nascere una controversia tra le parti, il Tribunale competente per discutere la controversia è individuato in quello di Bergamo.

Bergamo Lì, _____

ALER di Bergamo Lecco Sondrio

Il Professionista Incaricato
