



CITTA' DI BIELLA

CENTRO DI RESPONSABILITA' : SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO

CENTRO DI COSTO : PATRIMONIO

QUALIFICA E FIRMA DEL RESPONSABILE ... f.to Istr. Amm.vo Cont.le Dott.ssa Paola Vizia ...

OGGETTO : LOCAZIONE AL SIG. B. R. DI UN ALLOGGIO COMUNALE NON DI EDILIZIA SOCIALE IN BIELLA, VIALE DEI TIGLI N. 22, PALAZZINA EX CASA CUSTODE CIMITERO - APPROVAZIONE CLAUSOLE CONTRATTUALI.

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 771/PT in data 12/11/2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

- ❑ con Determinazione Dirigenziale (Settore Servizi Sociali e Politiche Abitative) n. 408 del 22/10/2014 è stato assegnato in locazione, nelle more dell'installazione di nuovo impianto a gas metano in luogo del preesistente a gasolio e del rilascio delle necessarie certificazioni ed attestazioni, al nucleo familiare dei Sigg.ri B. R. e D. L. l'alloggio comunale non di edilizia sociale reso disponibile in Biella, Viale dei Tigli n. 22, Piano Rialzato, palazzina ex casa custode cimitero, identificato al NCEU FG 594 Part. 2 Cat. A/4 Cl. 1 vani 5, di mq. 67,90 di superficie utile (mq. 75,40 convenzionali) composto di: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, n. 2 camere e bagno, oltre elementi accessori: locale cantinato al piano seminterrato di mq. 30,00 ed esclusione della pertinenza scoperta individuata al NCT FG 58 Mapp.127 e 407 e dei box all'indirizzo;
- ❑ l'Ufficio Tecnico ha nel frattempo provveduto alle opportune verifiche delle condizioni d'uso dei locali, alla realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento a gas metano in luogo del preesistente a gasolio, nonché al rilascio delle necessarie certificazioni ed attestazioni;

Dato atto che è pertanto possibile procedere con gli atti amministrativi relativi alla stipula di contratto di locazione ai sensi della normativa vigente (art. 2 comma 3 della Legge n. 431/98 e Accordo territoriale del 24 giugno 2004, depositato presso il Comune di Biella in data 28 giugno 2004);

Visto:

- ❑ il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- ❑ l'art. 90 del vigente Statuto Comunale,
- ❑ la deliberazione della Giunta Comunale n. 913 del 21 dicembre 2000 di approvazione dei criteri di assegnazione e norme contrattuali relativi alle locazioni di immobili comunali non di edilizia sociale;
- ❑ la deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 22/09/2014 avente ad oggetto "Adesione alla proposta progettuale formulata dal Servizio Sociale per far fronte alla situazione di emergenza abitativa a favore del nucleo R.B.-L.D." in cui si evidenzia l'elevata vulnerabilità e il radicato disagio socioeconomico e culturale del nucleo familiare,

D E T E R M I N A

1. Di concedere in locazione ad uso esclusivo di civile abitazione al Sig. B. R. ed al suo nucleo familiare attualmente comprendente la Sig.ra D. L. e tre minori, l'alloggio comunale non di edilizia sociale sito in Biella, Viale dei Tigli n. 22, Piano Rialzato, palazzina ex casa custode

cimitero, identificato al NCEU FG 594 Part. 2 Cat. A/4 Cl. 1 vani 5, di mq. 67,90 di superficie utile (mq. 75,40 convenzionali) composto di: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, n. 2 camere e bagno, oltre elementi accessori: locale cantinato al piano seminterrato di mq. 30,00 ed esclusione della pertinenza scoperta individuata al NCT FG 58 Mapp.127 e 407 e dei box all'indirizzo;

2. Di dare atto che il canone annuo dovuto dal conduttore, determinato e applicato per adeguamento su base ISTAT del valore minimo (Zona C Periferica, fascia 3 bassa) della tabella di cui all'Accordo territoriale del 24 giugno 2004, è fissato in Euro 2.299,08 (duemiladuecentonovantanove/zerootto), da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 191,59 (centonovantuno/cinquantanove) e che detto canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75 per cento della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevata dall'ISTAT all'ultimo mese di dicembre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;
3. Di dare atto altresì che, dalla data di stipula del contratto, la locazione è regolata secondo le norme appresso indicate:

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

TRA:

il COMUNE DI BIELLA con sede in BIELLA (BI), VIA BATTISTERO 4, codice fiscale 00221900020, nella persona del Dirigente del Settore Economico-Finanziario, Patrimoniale e Servizi Informatici ***** , nato a ***** il ***** ,

di seguito denominato "locatore"

COME DA ACCORDO TERRITORIALE DEL 24/6/2004

depositato presso il comune di Biella IL 28/6/2004

REPERTORIO N.

L'anno, il giorno del mese di, in Biella.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. B. R., nato a ***** il ***** , domiciliato in ***** , codice fiscale ***** ,

di seguito denominato conduttore,

congiuntamente denominati anche "le parti".

In esecuzione della Determinazione n. PT/___ del ___/___/2014 , firmata per accettazione incondizionata dal conduttore, che qui si intende integralmente richiamata,

l'unità immobiliare sita in BIELLA (BI), VIALE DEI TIGLI N. 22, Piano Rialzato, composta di n. 5 vani utili e n. 1 locale cantinato accessorio con estremi catastali identificati al N.C.E.U. foglio 594, subalterno non presente, particella numeratore 2, categoria A/4, Classe 1, rendita catastale Euro 198,84.

L'alloggio di proprietà comunale, non ammobiliato, è composto di: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, n. 2 camere e bagno, per mq. 67,90 di superficie utile [superficie convenzionale mq. 75,40]. E' dotato altresì dei seguenti elementi accessori: locale cantinato al piano seminterrato di mq. 30,00 ed esclusione della pertinenza scoperta individuata al N.C.T. FG 58 Part. 127 e 407 e dei box all'indirizzo.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà: 1.000 m/m; acqua a persona residente

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: D. L., B. M., I. G., P. M./.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

11. DURATA. Il contratto e' stipulato per la durata di anni 3 con decorrenza dal _____ e scadenza il _____. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' prorogato di diritto di anni 2 (due), fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto e' rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2. CANONE. Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale firmato in data 24/6/2004 e depositato presso il Comune di Biella in data 28/6/2004, il canone annuo di locazione e' determinato e applicato in Euro 2.299,08 (duemiladuecentonovantanove/zerootto) annuali, da pagarsi in RATE MENSILI anticipate di Euro 191,59 (centonovantuno/cinquantanove) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese al Servizio di Tesoreria Comunale, presso una qualsiasi filiale della BIVERBANCA S.p.A.

Il canone di cui sopra verrà automaticamente aggiornato ogni anno, senza necessità di preventiva richiesta del locatore, a partire dal primo gennaio e così via ogni anno successivo, nella misura del 75 per cento della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevata dall'ISTAT all'ultimo mese di dicembre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

3. DEPOSITO CAUZIONALE. omissis.

4. ONERI ACCESSORI. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato B all'Accordo territoriale stipulato in data 24/6/2004 e depositato presso il Comune di Biella in data 28/6/2004. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire, in sede di consuntivo, entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione, anche tramite organizzazioni sindacali, presso il locatore, o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

5. SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE. Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al

conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Nel caso di disdetta anticipata richiesta dal conduttore o per causa imputabile al conduttore, le imposte di risoluzione sono per intero a carico del conduttore stesso.

6. PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO E PRELAZIONE. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto all'art. 55 della Legge 27/7/1978, n. 392.

Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 27/7/1978, n. 392. Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 27/7/1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7. USO DELL'IMMOBILE, DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, SUCCESSIONE NEL CONTRATTO. Ai fini, per quanto occorrer possa, di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della Legge n. 431/98, il conduttore dichiara che adibirà l'immobile ad abitazione principale.

Salvo espresso patto scritto contrario, e' fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale; e' fatto altresì divieto di utilizzare l'abitazione e lo stesso indirizzo come sede di una azienda, di dare in comodato o comunque cedere in tutto o in parte l'unità immobiliare e relative pertinenze, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge 27/7/1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7/4/1988, n. 404.

8. RECESSO DEL CONDUTTORE. E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto anche qualora non si verifichi l'esistenza di gravi motivi, qualora lo stesso sia stato già rinnovato, anche tacitamente e/o per inerzia delle parti alle scadenze stabilite dalla legge.

9. CONSEGNA ALLOGGIO. Successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, si procede alla consegna definitiva dell'alloggio. In tale occasione viene consegnato al conduttore un fascicolo con gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, contenente la documentazione relativa a: planimetria alloggio con superfici e visura catastale dell'unità immobiliare, D.D. (Settore S.S. e Politiche Abitative) n. 408 del 22/10/2014 nonché relativa disposizione per la consegna delle chiavi, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in data 06/11/2014, dichiarazione di conformità impianto gas in data 11/11/2014, dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico in data 22/10/2014, scheda di calcolo del canone di locazione e canone dovuto, Regolamento interno delle case di proprietà comunale, informativa sugli obblighi e manutenzioni a carico degli Assegnatari per la sicurezza e la funzionalità degli impianti, indicazioni per il corretto conferimento dei rifiuti urbani, ingombranti, carta e cartone.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato relativa all'A.P.E. e di prendere in consegna l'alloggio locatogli nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, costituendosi da quel momento custode dello stesso e obbligandosi, alla cessazione del rapporto locativo, a

riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta e salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando ricevuta della consegna dello stesso, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, di quanto disposto dall'art. 1590 del Codice Civile.

10. MODIFICHE E DANNI. Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Gli interventi operati dal locatore sull'immobile locato, con finalità di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione, anche parziali, conferiscono allo stesso il diritto di operare un aumento annuo del canone, pari all'interesse al tasso legale sulla somma spesa per tale intervento. L'aumento decorrerà dal termine dei lavori.

L'aumento di cui al capoverso precedente non opererà nel caso in cui i lavori eseguiti siano tali da modificare la superficie e/o la composizione dell'immobile locato, così che il canone di locazione possa subire ed effettivamente subisca un aumento. Qualora il locatore rinunciasse a questo aumento, avrà diritto comunque a richiedere quello di cui al capoverso precedente.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11. ASSEMBLEE. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, ove presenti. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso, e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

12. IMPIANTI. Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93 integrato con DPR 551/99, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'ex art. 11, comma 2, del citato DPR, nonché normative di settore.

13. ACCESSO. Il conduttore deve consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai suoi incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi, con le seguenti modalità: previo preavviso.

14. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE. La Commissione di conciliazione, di cui all'art. 6 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato

ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge 431/98, e' composta al massimo da tre membri, di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo, che svolge funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

15. VARIE. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove e' situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della Legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

La conclusione del presente contratto, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termini dell'art. 3, comma 1, Legge 431/1998, non comporta di per se il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f, D.Lgs. 1/9/1993, n. 385).

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

Letto, approvato e sottoscritto.

BIELLA,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

A mente dell'art. 1342, comma 2, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 del presente contratto.

IL CONDUTTORE _____ IL LOCATORE _____

=====

CENTRI DI IMPUTAZIONE: di introitare l'incasso al Cap. 3100321043 apposito BILANCIO 2014

DETERMINAZIONE N. 771/PT in data 12/11/2014

IL DIRIGENTE

f.to Dott. Dorian Meluzzi

.....