



CITTA' DI BIELLA

CENTRO DI RESPONSABILITA' : SETTORE 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. F.F. DI UN POSTO AUTO DENOMINATO N. 4 IN PORZIONE DI AREA CORTILIZIA SCOPERTA IN BIELLA, STRADA CAMPAGNÉ N. 3, PERTINENZIALE AD ALLOGGIO COMUNALE DI CUI E' ASSEGNATARIO ALL'INDIRIZZO - APPROVAZIONE CLAUSOLE CONTRATTUALI.

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 861/PT in data 9/12/2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

- ❑ il Comune di Biella ha realizzato, contestualmente al recupero edilizio dell'immobile di Strada Campagné n. 3, n. 15 posti auto nella pertinenza scoperta recintata del fabbricato comunale;
- ❑ in attuazione dell'art. 19 comma 7. della Legge Regionale n. 3/2010 e s.m.i. (già art. 54 comma 1. norma transitoria e Circolare Regione Piemonte n. 4/PET del 22/03/2010 primi indirizzi applicativi della L.R. 3/2010 attuativa con i relativi Regolamenti dal 04/01/2012 – ex art. 18 comma 2. L.R. 46/95 s.m.i.), con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 in data 23/08/2010 è stata confermata l'applicazione quale canone mensile di locazione per posti auto scoperti nelle aree di pertinenza di fabbricati comunali di edilizia sociale (già E.R.P.S.) dell'importo della tariffa mensile per sosta di superficie a pagamento per residenti in Zona Blu vigente all'atto della locazione, stipulando contratto separato rispetto a quello dell'alloggio;
- ❑ in osservanza dei criteri di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 913 del 21/12/2000 è stato dato avviso di disponibilità alla locazione prioritariamente agli assegnatari di alloggi di edilizia sociale residenti all'indirizzo;
- ❑ essendo risultate insufficienti le richieste di locazione da parte degli assegnatari è stato dato Avviso Pubblico in data 13/04/2011 (Albo Pretorio N. REG. 574 dal 19/4/2011 al 15/5/2011);

Valutate le richieste e i dinieghi allora pervenuti e che non è risultato assegnato alcuno dei posti auto disponibili;

Ritenuto di annullare in via di autotutela la propria determinazione n. 629/PT in data 24/09/2014;

Vista la richiesta in data 04/08/2014 del Sig. F.F., confermata con nota del 23/09/2014, per la locazione del posto auto denominato N. 4 di mq. 12,00 nella porzione di pertinenza scoperta insistente su NCT FG 58 Part. 463 (parte) e identificata al NCEU FG 58 Part. 463 Sub. 9 Partita A (B.C.N.C.);

Vista la comunicazione dei Servizi Sociali in data 24 novembre 2014;

Dato atto che:

- detta locazione non ha destinazione commerciale né è collegata funzionalmente o spazialmente ad una delle attività commerciali o produttive previste dalla legge, pertanto non è regolata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 né a questa soggetta ed è applicata la normativa residuale del Codice Civile con la clausola di aggiornamento annuale del canone nella misura del 100% della variazione (indice FOI) rilevata dall'ISTAT;
- avendo il Comune di Biella optato per il regime di imponibilità IVA per le locazioni strumentali (L.248/2006 di conversione del D.L. 233/2006) nel caso di uso diverso dall'abitazione e non a servizio dell'abitazione, trattandosi nella fattispecie di pertinenza (art. 817 c.c.) di porzione di immobile, peraltro non rientrante in una delle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali, il bene oggetto del contratto è da considerarsi una proiezione del bene principale, pertanto gli è attribuibile il regime fiscale previsto per l'immobile principale ed il canone applicato non risulta assoggettato ad IVA ed è, per quanto in premessa precisato, fissato per l'anno corrente in euro 24,50/mese;

Ritenuto pertanto di accogliere la richiesta per propria competenza, secondo quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 913 del 21/12/2000 per l'assegnazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione quali appunto i posti auto, e che occorre pertanto procedere con i successivi adempimenti amministrativi relativi alla stipula del contratto di locazione;

Visto:

- gli artt. 1571 e segg. del Codice Civile;
- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- l'art. 19 comma 7. della Legge Regionale n. 3/2010 e s.m.i.;
- l'art. 90 del vigente Statuto Comunale;
- la circolare Ag. Entrate n. 22/E del 28 giugno 2013,

#### D E T E R M I N A

1. Di concedere in locazione al Sig. F.F., per uso esclusivo di posto auto denominato N. 4, la porzione di immobile di m<sup>2</sup> 12,00 in area cortilizia scoperta in Biella, Strada Campagné n. 3, insistente su NCT FG 58 Part. 463 (parte), identificata al NCEU FG 58 Part. 463 Sub. 9 Partita A (B.C.N.C.), pertinenziale dell'alloggio comunale di edilizia sociale di cui è assegnatario all'indirizzo;
2. Di dare atto che il canone annuo dovuto dal conduttore per la locazione è fissato per l'anno corrente in euro 294,00 (duecentonovantaquattro/zerozero) in regime di esenzione IVA, che il conduttore si impegna a pagare in rate mensili anticipate di euro 24,50 (ventiquattro/cinquanta) e che detto canone sarà aggiornato automaticamente in aumento ogni anno, con decorrenza 1° gennaio, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT all'ultimo mese di dicembre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;
3. Di dare atto infine che, dalla data di stipula del contratto, la locazione è regolata secondo le norme appresso indicate:

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

AD USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO

DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

TRA:

il COMUNE DI BIELLA con sede in BIELLA (BI), VIA BATTISTERO 4, codice fiscale 00221900020, nella persona del Dirigente del Settore Attività Finanziarie Dott. Dorian Meluzzi, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*, nel prosieguo dell'atto denominato anche "locatore";

REPERTORIO N. ....

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

E:

il Sig. F.F., nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* , domiciliato ai fini del presente contratto in BIELLA (BI), \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , nel prosieguo dell'atto denominato anche "conduttore";

congiuntamente denominati anche "le parti";

In esecuzione della Determinazione n. PT/\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2014 , firmata per accettazione incondizionata dal conduttore,

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, la porzione di immobile denominata N. 4 di mq. 12,00 di superficie utile, sita in BIELLA (BI), Strada Campagné n. 3, piano terreno, in area cortilizia scoperta insistente su NCT FG 58 Part. 463 (parte), identificata al NCEU FG 58 Part. 463 Sub. 9 Partita A (B.C.N.C.), ad uso ESCLUSIVO di posto auto di pertinenza di alloggio comunale di edilizia sociale di cui è assegnatario all'indirizzo, con espresso divieto di ogni altra destinazione.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 4 con decorrenza dal ..... e scadenza il ..... . Il contratto è tacitamente rinnovato per altri quattro anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Il conduttore avrà la facoltà di recedere in qualsiasi momento del contratto, dando avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. CORRISPETTIVO. Il canone locatizio è pattuito in Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/zerozero) annuali.

Il conduttore si impegna a pagare il suddetto canone in rate mensili anticipate di Euro 24,50 (ventiquattro/cinquanta) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese al Servizio di Tesoreria Comunale, presso una qualsiasi filiale BIVERBANCA S.p.A..

Il canone annuo 2014 sarà rapportato al periodo di effettiva fruizione/disponibilità dell'immobile da parte del conduttore.

Il canone di cui sopra sarà aggiornato automaticamente in aumento con decorrenza 1° gennaio di ogni anno nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT all'ultimo mese di dicembre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

4. ONERI ACCESSORI. Il conduttore si impegna altresì a corrispondere, entro due mesi dalla richiesta, l'ammontare degli oneri accessori e condominiali che siano per legge a suo carico.

Prima di effettuare il pagamento, l'Assegnatario ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione; ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

5. CONDIZIONE D'USO DELL'IMMOBILE. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi e difetti e si impegna a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

6. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE. Il conduttore non potrà sublocare totalmente o parzialmente l'immobile in oggetto.

7. MODIFICHE OD INNOVAZIONI. Il conduttore non potrà apportare modifiche od innovazioni né mutare la destinazione della cosa locata; non avrà diritto ad indennità per eventuali modifiche non autorizzate, salva la facoltà del locatore di pretendere la rimessione in pristino a spese del conduttore.

8. ONERI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO. La registrazione, con versamento della relativa imposta, ed i versamenti annuali dell'imposta di registro e per la successiva rinnovazione o per la risoluzione alla scadenza, se dovuti, verranno effettuati dal locatore, ma ad onere suddiviso in parti uguali tra i contraenti.

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

9. RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE. Si dà atto ad ogni utile effetto che la presente locazione non è regolata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, né a questa soggetta, e che per quanto non previsto con il presente contratto, si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile e alle altre leggi in vigore in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Biella, \_\_\_\_\_

La parte locatrice \_\_\_\_\_

La parte conduttrice \_\_\_\_\_

=====

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

DETERMINAZIONE N. 861/PT in data 9/12/2014

IL DIRIGENTE

F.to Dott. Dorian Meluzzi