

2
12/10/2016



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 88

Oggetto: Approvazione contratto di locazione ad uso abitativo n. 21 alloggi edilizia pubblica residenziale di proprietà Comunale

L'anno duemilasedici, il giorno DODICÌ del mese OTTOBRE, alle ore 14,30, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|----|------------|-----------|------------|
| 1) | BASSO | Giuseppe | Sindaco |
| 2) | FERRARO | Angelo | V. Sindaco |
| 3) | MANGIAMELI | Salvatore | Assessore |
| 4) | CARNAZZO | Giuseppe | Assessore |
| 5) | TORCITTO | Concetta | Assessore |

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	

Presiede il Sindaco Signor Giuseppe Basso
Partecipa il Segretario Generale

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. FEDERICO CESARIO

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole

Contrario

Li, 27.09.2016

il Responsabile dell'Area
IL CAPO AREA IV

(Geom. G. A. VITTORDINO)

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole

Contrario

Non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Li, 11-10-2016

il Responsabile dell'Area Finanziaria

IL CAPO AREA II

(Dott. Giuseppe STEFIO)

Il Capo Area, **Geom. E.A. Vittordino**, sottopone alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione recante il seguente oggetto: **“Approvazione contratto di locazione ad uso abitativo n. 21 alloggi edilizia pubblica residenziale di proprietà Comunale”**.

Premesso che: il Comune di Carlentini è proprietario di n. 21 immobili ricadenti nel territorio di Carlentini;

Considerato che con Determina del Sindaco n. 23 del 16/05/2016, si è dato incarico di consulenza stragiudiziale per parere pro veritate in materia locatizia all'Avv. Michele Gallaro, del foro di Siracusa.

Considerato che in data 17/06/2016 si è stipulato il contratto d'opera professionale con l'Avv. Michele Gallaro .

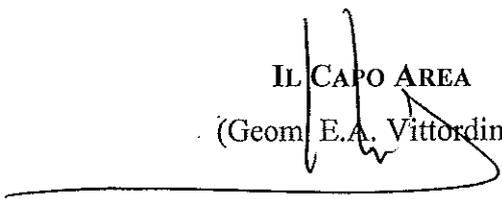
Visto il contratto di locazione ad uso abitativo predisposto con la consulenza dell'Avv. Michele Gallaro.

PROPONE

alla Giunta Comunale

L'approvazione dell'allegato contratto di locazione ad uso abitativo predisposto per i 21 alloggi di edilizia pubblica residenziale di proprietà Comunale.

IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittordino)



LA GIUNTA

VISTA la superiore proposta;

VISTO il contratto di locazione ad uso abitativo predisposto con la consulenza dell'Avv. Michele Gallaro;

Visto l'art.4 della L.R. n.23/1997;

VISTA la Legge Regionale 23.12.2000, n.30;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Approvare la superiore proposta, che si intende qui di seguito integralmente trascritta;
2. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.44/1991;
3. Di dare mandato al Responsabile dell'Area IV territorio ambiente di curare gli adempimenti successivi e consequenziali.

COMUNE DI CARLENTINI

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il Comune di Carlentini (c.f. 00192920890), con sede legale in Carlentini, Via F. Morelli n. 6, nella persona del Dirigente dell'area IV, settore Territorio e Ambiente, Geom. E. A. VITTORDINO, deputato alla stipula del presente atto, in virtù delle vigenti disposizioni di legge, da una parte; ed il Sig., nato ail / /19....., c.f. n., residente in Carlentini, Via.....n.....,

PREMESSO

che il Sig.....detiene l'alloggio di proprietà del Comune di Carlentini, sito in Carlentini, Via.....n....., per sé e per il suo nucleo familiare, in virtù di provvedimento di assegnazione del....., che qui deve intendersi trascritto;

che sia il Comune di Carlentini, quale proprietario del detto alloggio, e sia il detentore del medesimo, Sig....., intendono regolarizzare il profilo civilistico del rapporto avente ad oggetto tale immobile, conformandolo all'attuale normativa vigente in materia di P.A. e di locazioni d'immobili urbani d uso abitativo.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il Comune di Carlentini, nella persona del Dirigente dell'area IV, settore Territorio e Ambiente, Geom. E. A. VITTORDINO, concede in locazione al Sig., nato ail..... C.F..... appresso denominato conduttore, che allo stesso titolo accetta, l'appartamento sito in Carlentini, Via n. piano, in catasto al foglio, particella sub. categoria....., ed il pertinenziale garage, anch'esso sito nella detta Via.....n....., piano terra, in atasto al foglio....., particella....., sub..... Le parti, concordemente, stabiliscono che i detti immobili - appartamento

e garage - dovranno essere destinati esclusivamente al soddisfacimento delle dichiarate esigenze abitative primarie e stabili del Sig.....e dei familiari con lui abitualmente conviventi, meglio specificati in prosieguo. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del suindicato nucleo familiare. Ogni altra diversa utilizzazione dell'appartamento rimane esclusa. Pertanto, è fatto espresso divieto al conduttore di dare in comodato e/o locazione, totale o parziale, il suindicato appartamento e/o il pertinenziale garage. Eventuali immissioni di terzi nell'appartamento (conviventi a qualsiasi titolo) dovranno essere autorizzati dal locatore-Comune di Carlentini, per non incorrere, il conduttore, nel provvedimento di decadenza dall'assegnazione del suindicato appartamento e del pertinenziale garage, con susseguente cessazione automatica degli effetti del presente contratto di locazione.*****

2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE). Il suindicato appartamento è di classe ".....", giusta attestazione redatta il dall'Ing., con studio in, Via, la cui copia è stata già consegnata al conduttore, il quale, sottoscrivendo il presente contratto, dichiara di averla ricevuta. In particolare, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica della suddetta unità immobiliare. Le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che l'unità immobiliare è fornita di interruttore bipolare del tipo salva vita, come previsto dalla legge 46/90 e successive modificazioni e integrazioni. *****

3) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 201... e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore NON comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, ai sensi dell'art. 3, comma primo, della legge 431/98, contenente la specificazione analitica del motivo invocato, da recapitarsi a mezzo lettera racc. al domicilio del suddetto conduttore, almeno dodici mesi prima, Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, fermo restando la facoltà del locatore di disdettare liberamente il contratto senza dover addurre alcuna valida giustificazione, il rapporto s'intenderà rinnovato per altri quattro anni. Il conduttore ha il diritto potestativo di recedere dal contratto, previo preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. *****

4) Le parti, tenuto conto delle fasce di reddito previste dalle vigenti disposizioni normative, attribuiscono natura sociale al canone di locazione e lo determinano nella misura di euro (.....) annui, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di euro ciascuna, da versarsi entro e non oltre il giorno cinque d'ogni mese, in favore del locatore, a mezzo bollettini postali intestati alla Tesoreria del Comune

di Carlentini.*****

5) Il conduttore-assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore, qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito. L'eventuale variazione della collocazione dell'assegnatario-conduttore nella fascia di reddito inferiore e del canone di locazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

6) La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del concordato canone sociale di locazione è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dell'assegnazione dei suindicati immobili. La morosità può essere tuttavia sanata non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta, aumentata degli interessi di mora nella misura del tasso legale vigente, avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni, decorrente dalla ricezione della messa in mora.*****

7) Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia del conduttore-assegnatario, qualora ne siano derivate l'impossibilità assoluta o la grave difficoltà, accertata dal locatore-Comune di Carlentini, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione. Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque valere per più di sei mesi. Ne consegue che, in ogni caso, il mancato pagamento del canone concordato per più di sei mensilità produce l'automatica risoluzione del presente contratto ed il conseguente obbligo del conduttore di rilasciare l'appartamento in favore del locatore.

8) REGIME FISCALE: Il locatore dichiara di optare per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo del 14/03/2011, n. 23. Egli, di conseguenza, provvederà alla registrazione del presente contratto senza pagare nessuna imposta, rinunciando espressamente a chiedere annualmente l'aggiornamento del canone sulla base della variazione accertate dall'ISTAT. In particolare, così come specificato al comma 4 del

paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento al succitato art. 3 del D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando, pertanto, esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, il predetto locatore rinuncia all'applicazione degli aggiornamenti del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.*****

9) Il conduttore non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo l'integrale pagamento delle somme dovute a titolo di canone sociale di locazione e di ogni ulteriore somma dovuta, anche per oneri accessori, in dipendenza del rapporto locatizio.

10) Sono a carico del conduttore le spese per la fornitura di tutti i servizi (idrico, elettrico, telefonico, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani etc.), nonché gli oneri condominiali ordinari previsti dall'art. 9 della legge 392/78. Pertanto, sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

11) Per clausola essenziale espressa, senza la quale il locatore-Comune di Carlentini non avrebbe stipulato il presente contratto, il conduttore assume il precipuo obbligo di effettuare il pagamento delle spese condominiali direttamente in favore dell'amministratore del Condominio ove sono ubicati gli immobili a lui locati. Tale pagamento dovrà avvenire mensilmente, sulla base del preventivo di spesa con allegato piano di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea condominiale. Il conduttore assume l'onere di chiedere

direttamente all'amministratore condominiale l'indicazione specifica delle spese a lui addebitate, con la menzione dei criteri di ripartizione. Egli, inoltre, ha il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate e delle delibere condominiali che approvano il preventivo di spesa relativo all'anno in corso ed il rendiconto, con relativi piani di ripartizione delle spese. Copia di tutti i suddetti documenti (verbali assembleari che recano le delibere di approvazione del preventivo e del consuntivo, piani di ripartizione delle spese, giustificativi di spesa etc...), per espressa volontà delle parti, dovranno essere richiesti direttamente all'amministratore condominiale ed il presente contratto vale quale autorizzazione concessa al suddetto conduttore a richiedere copia di tali documenti.

12) Per clausola essenziale espressa, senza la quale il locatore-Comune di Carlentini non avrebbe stipulato il presente contratto, le parti si danno reciprocamente atto che il MANCATO pagamento delle spese condominiali, qualunque esso sia l'importo, produrrà l'automatica risoluzione del presente contratto di locazione, con susseguente obbligo di parte conduttrice di rilasciare gli immobili succitati in favore del locatore, senza bisogno di messa in mora.*****

13) Sono a totale carico del conduttore le spese di piccola manutenzione previste dall'art. 1609 c.c., nonché quelle di manutenzione ordinaria, vale a dire quelle conseguenti all'uso dell'unità immobiliare secondo la sua destinazione abitativa. Restano a totale carico del locatore soltanto le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, dipendenti da vetustà o caso fortuito, nonché quelle spese straordinarie che interessano le parti comuni dell'edificio. *****

14) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni di terzi. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione incolpevole dei servizi.*****

15) Il conduttore dichiara che i suindicati immobili – appartamento e pertinenziale garage - sono esente da difetti e/o vizi ed adatti all'uso abitativo convenuto, anche in riferimento alla superficie effettiva, e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo il normale ed usuale deterioramento dovuto all'uso fattone, secondo la destinazione abitativa convenuta.

16) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai succitati immobili o agli impianti ivi esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ogni modifica, innovazione o miglioria dovrà essere espressamente autorizzata per iscritto dal locatore. Resta espressamente convenuto che eventuali modifiche e/o innovazione e/o miglorie consentite ed apportate rimarranno di esclusiva pertinenza dei succitati immobili ed il conduttore rinuncia sin d'ora a qualsivoglia indennizzo o compenso a qualunque titolo e per ogni eventuale causale in relazione a tali opere, qualunque esse siano. Il locatore si riserva di ottenere la restituzione dell'unità immobiliare nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore. *****

17) Le parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono quanto segue: il Comune di Carlentini, come sopra rappresentato, concede al conduttore, Sig.il **DIRITTO DI OPZIONE** per l'acquisto degli immobili suindicati (appartamento e garage), nell'intertempo che va dal 01° al 30° mese a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e, salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro il termine di gg. 30, decorrente dalla comunicazione riguardante l'avvenuto esercizio del diritto di opzione, dinanzi al Notaio scelto dal conduttore. Fino al momento del rogito notarile, i rapporti tra le parti saranno regolati dal presente contratto di locazione immobiliare. Il prezzo di vendita dell'appartamento e del pertinenziale garage è sin d'ora stabilito in euro _____,00 (euro _____/00) + iva di Legge, come da delibera adottata dalla Giunta Municipale del Comune di Carlentini il

17. febbraio 2012, n. 5. *****

18) Le parti espressamente stabiliscono che da tale prezzo (c.d. d'acquisto dell'appartamento e del garage) dovrà essere detratto l'intero importo dei canoni di locazione pagati sino al momento del rogito notarile, da parte del conduttore-opzionario, in forza del contratto di locazione stipulato in data odierna. *****

19) Entrambe le parti, ai sensi dell'art. 1375 c.c., puntualizzano e precisano quanto segue: al momento dell'esercizio del diritto d'opzione, il conduttore avrà diritto a detrarre dal prezzo d'acquisto dell'appartamento e del pertinenziale garage l'importo complessivamente pagato a titolo di canone di locazione, onde individuare l'ammontare delle somme dovute a titolo di saldo prezzo da indicare nell'avviso con cui dovrà essere esercitato il già citato diritto d'opzione. Resta concordemente pattuito che il Comune di Carlentini, quale parte promittente venditrice, si impegna a mantenere fermo il suddetto prezzo di vendita fino al termine del periodo di opzione. *****

20) L'opzione, da parte del suddetto conduttore-opzionante, sarà esercitata mediante avviso per iscritto, da presentare all'Ufficio protocollo del Comune di Carlentini o trasmesso mediante raccomandata A/R alla sede legale del Comune di Carlentini, entro il termine di validità dell'opzione, individuato in 30 mesi, decorrente dalla sottoscrizione del presente contratto. Pertanto, l'esercizio del diritto di opzione dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del.....Trascorso tale termine, l'opzione perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità dei succitati immobili – appartamento e garage - da parte del locatore che potrà alienarli immediatamente a terzi.

21) Il Contratto definitivo di compravendita, per concorde volontà delle parti, dovrà prevedere: (a) che il trasferimento degli immobili avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; (b) che l'importo dovuto al venditore, Comune di Carlentini,

esattamente pari alla differenza tra il succitato prezzo di vendita e l'ammontare complessivo dei canoni pagati sino al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, sia versato in unica soluzione al momento del rogito notarile; (c) che tutte le spese e gli oneri fiscali relativi al contratto definitivo siano a carico dell'acquirente; d) che il conduttore-compratore abbia fornito la prova dell'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute in favore dell'amministratore condominiale, a titolo di contributi condominiali ordinari correlati all'uso dei più volte citati immobili, appartamento e garage, e dovuti sino alla data di stipula del detto contratto di compravendita. *****

22) Il locatore, Comune di Carlentini, quale promittente venditore, si obbliga, per tutto il periodo di validità dell'opzione, a non gravare i detti immobili di pesi ed oneri diversi da quelli esistenti alla data odierna. Tale opzione si intenderà non onerosa, per cui il conduttore-opzionario non verserà al locatore, Comune di Carlentini-concedente, alcuna somma, a titolo di corrispettivo per la concessione del suddetto diritto.

23) Per clausola essenziale espressa, senza la quale il locatore non si sarebbe determinato a locare l'unità immobiliare, entrambe le parti si danno reciprocamente atto che, qualora non venga esercitato il succitato diritto d'opzione nel termine pattuito, il presente contratto di locazione rimarrà risolutivamente condizionato alla vendita dei suddetti immobili (appartamento e pertinenziale garage), da parte del Comune di Carlentini, in persona del legale rappresentante, con la conseguenza che tale vendita, una volta effettuata, farà cessare tutti gli effetti del contratto medesimo, con susseguente obbligo del conduttore, Sig....., di rilasciare i suddetti immobili in favore dell'acquirente dei medesimi. *****

24) Il locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità derivante da casi fortuiti, previsti e non, ordinari e straordinari, che possano verificarsi nell'unità immobiliare oggetto

della locazione. *****

25) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere convenuta e provata, se non in forma scritta. *****

20) Il locatore potrà ispezionare o fare ispezionare i locali locati, previo congruo preavviso. In particolare, il conduttore dovrà, in qualunque momento, previo preavviso - anche verbale - di almeno due giorni prima, consentire l'accesso ai soggetti indicati dal locatore, Comune di Carlentini. *****

21) 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. 30.6.2003, n. 196). *****

26) Entrambe le parti si danno reciprocamente atto che gli immobili oggi locati dovranno essere destinati soltanto al soddisfacimento delle esigenze abitative dei conduttore e dei familiari con lui conviventi qui di seguito indicati:.....

.....
.....

27) Ogni controversia relativa al presente contratto sarà di esclusiva competenza del Foro di Siracusa. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si intendono qui riportate le norme vigenti in materia di locazione e di pubblica amministrazione.

LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Giuseppe Bassa

L'Assessore Anziano

Il Segretario Comunale
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. FEDERICO CESARIO

Pubblicata all'albo pretorio on-line

Dal _____

Al _____

Il Messo comunale

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

Su conforme relazione del Messo comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno _____ senza opposizione o reclami.

Li, _____

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera è divenuta esecutiva in data _____

Li, _____

Il Segretario Comunale

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

Li, 12-10-2016

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

La presente delibera è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota n. _____ del _____

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio _____ in data _____