
servizio affari generali_demanio e patrimonio

N. REP. 1907 del 11.12.2008 – DETERMINAZIONE N. 1021/75 del 11.12.2008

Oggetto: Rinnovo contratto di locazione appartamento in via Micozzi Ferri, n. 17.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

Premesso che l'appartamento sito in via Micozzi Ferri, 17 di proprietà ex O.P. Paolorossi, della superficie convenzionale di mq 86 composto da 4 vani utili più accessori (cucina, bagno e cantina) è stato concesso in locazione alla sig.ra N. P. (Dati Identificativi Omessi - Art. 26 - comma 4 - D.Lgs n. 33/2013) con contratto rep. 21966 del 23.12.2000 ai sensi della Legge 431/1998, al canone annuo di € 782,98;

che la sig.ra N. P., con comunicazione del 19.06.2008 ha chiesto il rinnovo del contratto scadente in data 31.12.2008;

vista la delibera G.C. n. 273 del 13.07.2005 che ha ribadito l'obiettivo comunale, già precedentemente assunto dalla G.C. con atto n. 240 del 12.12.2000 per gli immobili di proprietà, di intervenire a sostegno delle classi sociali più deboli e degli anziani, rinnovando i contratti di affitto in scadenza, ai conduttori attualmente occupanti gli alloggi comunali qualora siano nelle condizioni suddette, allo scopo di consentire la permanenza all'interno del medesimo tessuto abitativo e mantenere le stesse relazioni sociali, condizioni essenziali per una buona qualità della vita;

evidenziato che la predetta delibera n. 273/2005 ha stabilito inoltre che, in presenza di soggetti anziani o monoreddito o con capacità reddituale limitata anche se non assistiti direttamente dal Comune, il canone da richiedere sia calcolato secondo il criterio della capacità locativa familiare - art. 11 L. 431/1998,

considerato che la sig.ra N. possiede i requisiti sopra individuati e che il canone di locazione da richiedere risulta pari a € 770,70 annui e € 64,23 mensili, avuto riguardo al modello ISEE/2008 redditi 2007, conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

preso atto dell'accettazione del nuovo canone di locazione inviata dalla sig.ra N. P.;

dato atto che compete al sottoscritto Dirigente in forza dell'art. 107 del T.U.E.E.LL. predisporre la determina a contrattare indicante termini e modalità del contratto da stipulare;

ritenuto opportuno, per quanto sopra indicato, stipulare un nuovo contratto di locazione per la durata di anni quattro + quattro, come stabilito dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, con decorrenza dal 1.01.2008 e scadenza il 31.12.2016, al canone mensile di € 64,23 e annuo di € 770,70 oltre la rivalutazione Istat (75%);

visto lo schema di contratto disciplinante il rapporto di locazione e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione, dando atto che compete al sottoscritto Dirigente del Servizio Affari Generali di intervenire alla stipula dello stesso mediante scrittura privata autenticata;

evidenziato che le spese contrattuali saranno addebitate alla sig.ra Nabissi Palma ad eccezione dell'imposta di registro che per legge è posta a carico delle parti contraenti in pari misura;

servizio affari generali_demanio e patrimonio

dato atto che alla riscossione del canone si provvederà modificando il ruolo delle rendite patrimoniali, a partire dal mese di gennaio 2009;

visto l'art. 107 e 192 del T.U.E.L. 267/2000;

D E T E R M I N A

1. Rinnovare il contratto di locazione dell'abitazione di proprietà ex O.P. Paolorossi di via Micozzi ferri, 17, alla sig.ra N. P. per la durata di anni quattro + quattro, come stabilito dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, con decorrenza dal 1.01.2008 e scadenza il 31.12.2016, al canone mensile di € 64,23 e annuo di € 770,70, oltre la rivalutazione Istat (75%).
2. Approvare la bozza di contratto di locazione che verrà stipulato dal sottoscritto Dirigente del Servizio Affari Generali mediante scrittura privata autenticata.
3. Stabilire che le spese contrattuali saranno poste a carico della sig.ra Nabissi Palma ad eccezione dell'imposta di registro che per legge è posta a carico delle parti contraenti in pari misura.
4. Dare atto che alla riscossione del canone si provvederà modificando il ruolo delle rendite patrimoniali, a partire dal mese di gennaio 2009.

Macerata, lì 11.12.2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

Dott.ssa Cinzia Alimenti

Firma all'originale

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Rag. Paola Monachesi

Firma all'originale

servizio affari generali_demanio e patrimonio

Rep.

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA MICOZZI FERRI, 17 AD ESCLUSIVO USO DI ABITAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98.

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge tra:

- 1) COMUNE DI MACERATA cod. fisc. 80001650433 rappresentato dalla Dott.ssa Cinzia Alimenti nato a Macerata li 30.03.1958, ivi residente, Dirigente del Servizio Affari Generali, il quale agisce in nome e per conto e nell'interesse del Comune stesso ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L 267/2000, in qualità di LOCATORE,
- 2) N. P. (Dati Identificativi Omessi - Art. 26 - comma 4 - D.Lgs n. 33/2013) nata a ____ il ____, cod. fisc. _____ residente in Macerata via Micozzi Ferri, 17, in qualità di CONDUTTORE.

PREMESSO

- che con Determina Dirigenziale n.1021/75- del 11-12.2008, per i motivi nella stessa evidenziati, non allegata in quanto tutte le clausole e condizioni sono indicate nel presente contratto di locazione, il Dirigente del Servizio Affari Generali, secondo le direttive della G.C. specificate con atto n. 273 del 13.07.2005, ha stabilito di rinnovare il contratto di locazione alla sig.ra N. P. per una durata di quattro anni, come previsto dall'art. 2, comma 1, L. 431/98 al canone annuo di € 770,70.

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrale ed integrante del presente atto, tra le parti come sopra rappresentate, si stipula e si conviene quanto segue:

- 1) Il Comune di Macerata concede in locazione alla sig.ra N. P. l'abitazione sita in Macerata, via Micozzi Ferri, 17, posta al 2° piano della superficie di mq. 86, composto da 4 vani utili più accessori (cucina, bagno e cantina) da destinare esclusivamente ad abitazione del conduttore.
- 2) La locazione avrà la durata di anni quattro, art. 2, comma 1 L. 431/98, a partire dal 01.01.2009 fino al 31.12.2012. Qualora sei mesi prima della scadenza il locatore non intenda avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi di cui all'art. 3 della L. 431/98, il contratto è rinnovato per un periodo di quattro anni. Alla scadenza contrattuale successiva alla prima, le parti hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 di tale

servizio affari generali_demanio e patrimonio

comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente. In caso di mancata risposta - da effettuarsi tramite lettera raccomandata - o di accordo, il contratto si intenderà definitivamente scaduto alla data di cessazione della locazione.

3) E' consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima, ai sensi dell'art. 3, 6° comma della Legge 431/98.

4) Il canone di locazione è stabilito in € 770,70 annui pari a € 64,23 mensili. Il canone di locazione, così come sopra stabilito, verrà aggiornato a decorrere dall'1.01.2010 automaticamente nella misura del 75%, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi rispetto al mese di dicembre precedente. L'aggiornamento decorrerà poi annualmente, senza obbligo di richiesta scritta del locatore, giusta sentenza Corte di Cassazione n. 2462/91 Sez. III.

5) Il canone verrà dal conduttore corrisposto a mezzo versamento presso la Banca delle Marche in quattro rate posticipate scadenti il 30 aprile, 30 giugno, 30 settembre e 30 novembre di ciascun anno. 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 qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto di importo pari ad una sola mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 Legge n. 392/78.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) La ditta conduttrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente il Comune locatore da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che ad essa conduttrice potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni, per tentato furto consumato e, infine, per danni da invasione od infiltrazione di acqua nei locali affittati. Naturalmente la ditta conduttrice, quale custode, assume la piena e completa responsabilità per tutti i danni che essa possa arrecare all'immobile indistintamente in durata della locazione e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi nonché delle persone terze.

servizio affari generali_demanio e patrimonio

8) Il conduttore dovrà mantenere l'immobile in buono stato locativo e non potrà 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. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della remissione in pristino, a proprie spese.

9) La manutenzione ordinaria dell'immobile spetta al conduttore, mentre quella straordinaria farà carico al Comune proprietario.

10) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire le visite all'unità immobiliare una volta alla settimana con esclusione dei giorni festivi e con modalità da convenire.

11) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 legge 27.7.78 n. 392. Il conduttore ha, altresì, diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 legge 27.7.78 n. 392.

12) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

13) Tutte le spese del presente contratto, stipulazione, rogito, diritti, etc, sono a carico del conduttore che accetta di sostenerle, ad eccezione dell'imposta di registro che è a carico delle parti contraenti in pari misura. Le spese di registrazione per l'eventuale recesso dal presente contratto sono a carico del conduttore.

14) Il presente contratto impegna fin da ora sia il conduttore che il Comune di Macerata ai sensi del T.U.E.L. 267/2000.

Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni di legge vigenti in materia ed al codice civile.

Di quanto precede si è redatta la presente scrittura che, previa lettura e conferma, viene approvata e sottoscritta dalle parti come appresso in data --.12.2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

servizio affari generali_demanio e patrimonio

N. P.

Io sottoscritto, dott. Luciano Salciccia, Segretario Generale del Comune di Macerata, certifico che, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni, valendosi delle disposizioni di legge, la dott.ssa Cinzia Alimenti, Dirigente del Servizio Affari Generali del Comune di Macerata e la sig.ra Palma Nabissi, della cui identità personale mi sono accertato mediante conoscenza personale per i primo ed esibizione di documento di identità conservato agli atti dell'ufficio per il secondo, hanno sottoscritto in mia presenza il su esteso atto nella sede comunale in p.zza della Libertà 3 il giorno

IL SEGRETARIO GENERALE