



COMUNE DI GIOVINAZZO
Provincia di Bari

SETTORE 3°

n. 20

GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio OO.pp e patrimonio

data 17-2-2012

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

COPIA

N. 67 del 17 FEB. 2012

Oggetto: *Approvazione schema di contratto di locazione per alloggi comunali ristrutturati con finanziamenti regionali ex Legge 179/92*

emessa ai sensi

- Degli artt. 107, 151, comma 4, 183, comma 9, D. Leg.vo 267 del 18.8.2000 (T.U. Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.);
- Degli artt. 4, comma 2 e 17, D. Leg.vo n. 165 del 30/03/2001;
- Dello Statuto Comunale;
- Del Regolamento di Contabilità;
- Della delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ di approvazione del bilancio;
- Della delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____ di approvazione del PEG.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso

- che l'intero complesso edilizio, ex Caserma Carabinieri, e l'alloggio di Via Cappuccini n.109, di proprietà comunale, con finanziamento regionale ex Legge 179/92, afferente il recupero di alloggi per edilizia sovvenzionata, venivano interessati da interventi di ristrutturazione finalizzati al recupero di alloggi ERP sovvenzionata;
- che con delibera di Giunta Municipale n.95 del 12/6/2009 si rideterminavano i relativi canoni a quanto previsto dal Titolo III – canoni alloggi edilizia residenziale pubblica della Legge Regionale n.54/84,

Dato atto

- che è necessario regolarizzare alcuni rapporti locativi già in essere;
- che, all'uopo, è stato predisposto l'allegato schema di contratto;

Ritenuto

- approvare lo stesso per i successivi adempimenti di sottoscrizione a cura dell'Ufficio contratti comunale;

D E T E R M I N A

1. **di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di approvare** lo schema di contratto allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
3. **di inoltrare** il presente provvedimento al 1° Settore – Ufficio Contratti – per le attività successive di competenza.

IL DIRIGENTE 3° SETTORE
f.to Arch. Vincenzo TURTURRO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGI RECUPERATI CON FINANZIAMENTI REGIONALI EX LEGGE 179/92, AFFERENTE IL RECUPERO DI ALLOGGI PER EDILIZIA SOVVENZIONATA.

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE N. _____ DEL 3° SETTORE – SERVIZIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI GIOVINAZZO.

TRA

Comune di GIOVINAZZO (BA)

(cod. fisc 80004510725) con sede in Piazza Vittorio Emanuele II° n. 64, nella persona del ..
_____ nato a _____ il
_____, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato “locatore”

E

il Sig. _____,
nato a _____

_____ il _____ cod. fisc.
_____, di seguito denominato “conduttore” .

Il conseguente rapporto di locazione è regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (erp): L.r. 54/84

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

Locazione alloggio

Il Comune di Giovinazzo (BA) loca al Sig./Sig.ra _____

che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio di edilizia residenziale, sito nel Comune di Giovinazzo, Via _____, n. civico _____, int _____, piano _____, di mq. _____ Sup.utile., _____ Sup.non residenziale _____ Sup. Pertinenza _____ N. Vani Convenzionali _____, censito in catasto alla _____

Partita _____ Foglio _____ Part.IIa _____ Sub _____
Cat _____ Classe _____ Rendita catastale _____

Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la custodia dell'alloggio.

Durata della locazione

Il presente contratto decorre a far data dal _____ ed ha durata di quattro anni rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta tramite raccomandata r.r., almeno sei mesi prima della scadenza. La proroga è esclusa nel caso in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo della locazione.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (A.R) almeno 90 giorni prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di ritardo nella riconsegna dell'alloggio è dovuta da parte del conduttore una penale pari a

50,00 € al giorno, oltre il canone di locazione e spese accessorie dovuti, nonché il risarcimento di eventuale ulteriori danni.

Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale

Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare:

a) corrispondono il canone mensile di locazione inizialmente fissato in euro _____, soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore.

b) rimborsano al locatore nella misura fissata dal medesimo, (lettura del contatore divisionale), le spese del servizio idrico-fognario, i cui importi riportati nelle fatture AQP saranno anticipate dal locatore.

Qualora intervengano variazioni nei costi di erogazione previsti per il suddetto servizio, il conduttore si obbliga a versare a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal locatore; il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa;

c) accettano di uniformarsi al sistema di riscossione degli importi di cui alle lett. a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di ripetere eventuali conseguenti danni. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente (ex tasso ufficiale di sconto) su tutte le somme non corrisposte .

Ove la morosità superi i due mesi il locatore , previa messa in mora, perseguirà il conduttore o chi per esso per il mancato pagamento ai sensi dell'art. 32 del R.D. del 28 aprile 1938, n. 1165, ovvero ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di inadempimento.

I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore, dandosi atto le parti che tali pagamenti non comportano tacita rinnovazione del contratto e saranno imputati rispettivamente nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, canone e, nell'ambito di questo, con priorità al rimborso delle spese reversibili di cui alla lett. b).

Il conduttore è tenuto a versare al locatore a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, nei termini e nelle modalità stabilite dal locatore, un deposito cauzionale pari a 2 mensilità del canone di locazione.

Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore medesimo. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale nè canone, nè oneri accessori e nè spese.

Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio

L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto previsto all'art. 1, comma 2.

Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e, comunque, idoneo all'uso

convenuto. Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 c.c.. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. In mancanza di tale comunicazione il locatore è esonerato da responsabilità per i danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.

In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, 8 giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di persone e cose anche interposte.

Il conduttore che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dalle ore 9,00. alle ore 18,00 , previo appuntamento da concordare, dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.

Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende senza eccezione alcuna abbandonato.

Il conduttore autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisorie a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.

Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia presso propri locali dei beni eventualmente esistenti, dopo aver redatto l'inventario per mezzo di un funzionario a ciò designato dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

Danni, Responsabilità, Migliorie e Innovazioni

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di rivalersi "pro quota" su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

Il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni derivanti da vizi della cosa locata. Resta in ogni caso fermo il dovere del conduttore e del suo nucleo familiare di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso. Il conduttore esonera espressamente il locatore, anche agli effetti dell'art. 1585 c.c., da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

Nessuna miglioria, innovazione modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. E' in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere la remissione dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

Il locatore potrà eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza,

senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c. Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il locatore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili

l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è fatto carico al conduttore di assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto medesimo, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal D.P.R. 412/93.

E' fatto divieto al conduttore di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con ogni tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso, ecc) quali caldaie, fornelli, stufe, scaldabagni, scaldacqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del combustibile gassoso, purchè gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge 6.12.1971 n. 1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI 7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46. In tal caso il conduttore dovrà garantire la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi, di cui al D.P.R. n. 412/93.

In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma 2 e del divieto di cui al comma 3 il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

Spese

Il conduttore, è tenuto a versare le somme delle spese condominiale direttamente all'amministrazione condominiale.

Sono a totale carico del conduttore le spese, imposte di bollo e le tasse di stipulazione del presente contratto, fatta eccezione per l'imposta di registro iniziale, di rinnovo e di proroga da corrispondersi, secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

Patti finali

Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione, giusta atto determinativo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nell'alloggio locatogli.

Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Bari.

Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del d.lgs 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente per sé e per i

componenti del nucleo familiare al trattamento dei dati personali, inclusi quelli 'sensibili' di cui agli artt. 4 e 20 del citato d.lgs, da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

GIOVINAZZO, li _____

IL CONDUTTORE _____

PER IL LOCATORE _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Durata della locazione), 3 (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale), 4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio), 5 (Danni, Responsabilità, Migliorie e Innovazioni), 6 (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili), 10 (Spese). e 11 (Patti finali)

IL CONDUTTORE _____

PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Giovinazzo al n. 260 il 17 FEB. 2012

e vi rimarrà per 15 giorni.

IL MESSO COMUNALE

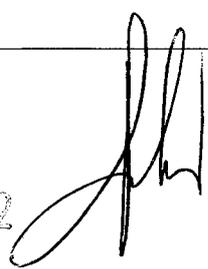


IL SEGRETARIO GENERALE

F.to V. PALMIERI

Copia per uso amministrativo

Giovinazzo,



17 FEB. 2012