



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DEL 18/10/2006 N° 34

OGGETTO: LOCAZIONE APPARTAMENTO E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' COMUNALE ALLA SIG.RA MARRA FRANCESCA. FOGLIO 3 - MAPPALE 2044 - SUB. 12 E 32.

L'anno **duemilasei** addì **diciotto** del mese di **ottobre**, alle ore **13,30** nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito la **GIUNTA COMUNALE** che il Sindaco riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno 24. 10. 2006 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno 08. 11. 2006

Vallecrosia, li 24. 10. 2006

Il Segretario Generale

MUSUMARRA Dott. FRANCESCO



ASSESSORI	Presenti	Assenti
CROESE DOTT. SILVANO	Si	==
BIASI GEOM. ARMANDO	Si	==
TURONE GEOM. TEODORO	Si	==
BALBIS GRAZIANO	Si	==
PERETTI GIANFRANCO	Si	==
RONDELLI LUCIANA	Si	==
	6	0

Estremi di esecutività

Assiste il Segretario Com.le MUSUMARRA Dott. FRANCESCO.

Il Sig. CROESE Dott. SILVANO - Sindaco - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

COMUNE DI VALLECROSA
IMPERIA

Si dichiara che il presente atto è fotocopia autentica dell'originale.

SECRETARIO C.I.E

24 OTT. 2006



[Handwritten signature]

OGGETTO: Locazione appartamento e relative pertinenze di proprietà comunale alla Sig.ra MARRA Francesca.
Foglio 3 – Mappale 2044 – Sub. 12 e 32.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 26.09.2003, sono stati approvati gli indirizzi operativi da adottare in merito alla pratica "Fallimento B.C.M.";
- che con tale deliberazione si era disposto di proporre agli attuali occupanti del fabbricato sprovvisti di titolo di proprietà, ma in possesso di preliminare di vendita, la prelazione all'acquisto delle unità immobiliari interessate o, in alternativa, la stipula di contratti di locazione ai canoni di riferimento;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n° 96 del 28.11.2005 è stato concordato di trasmettere agli attuali n° 9 occupanti del fabbricato, tra cui la Sig.ra MARRA Francesca, sprovvisti di titolo di proprietà, ma in possesso di preliminare di vendita, la proposta di riserva all'acquisto delle unità immobiliari di residenza, ai prezzi calcolati dagli uffici comunali, la cui adesione doveva pervenire entro il 31.01.2006;
- che con la stessa deliberazione era stato disposto di rimandare a successivi provvedimenti la determinazione del canone di locazione e le modalità di stipula del contratto d'affitto per coloro che entro il 31.01.2006 non avessero aderito alla proposta di riserva all'acquisto, per l'unità immobiliare di residenza da loro occupata;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n° 3 del 28.06.2006, modificata con n° 17 del 02.08.2006, è stato disposto di stipulare con gli attuali occupanti delle unità immobiliari diverse da abitazione nel Condominio "Garibbe" - ex BCM, tra cui la Sig.ra MARRA Francesca, sprovvisti di titolo di proprietà, un regolare contratto di locazione della durata di anni uno, con decorrenza 01.09.2006;

PRESO ATTO che, pur avendo inizialmente aderito alla proposta di acquisto dell'alloggio di residenza, la Sig.ra MARRA Francesca, successivamente, ha comunicato di voler stipulare con il Comune di Vallecrosia un regolare contratto di locazione, sia per l'abitazione con cantina (sub. 32) che con l'autorimessa (sub. 12);

RITENUTO:

- dunque necessario modificare la stipula e la relativa decorrenza del contratto di locazione dell'autorimessa, prevista nella deliberazione della Giunta Comunale n° 3 del 28.06.2006 modificata con n° 17 del 02.08.2006, al fine di unificare il tutto con la locazione anche dell'appartamento con cantina;
- di poter regolare la locazione con la Sig.ra MARRA Francesca entro il 30.11.2006 e pertanto stabilire 01.12.2006 come decorrenza del contratto;

ACCERTATO:

- che l'immobile in oggetto non ricade nella previsione della L.R. n° 10 del 29.06.2004 inerente "Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di E.R.P." in quanto costruito senza l'intervento di contributi o finanziamenti pubblici;
- che le unità immobiliari occupate dalla Sig.ra MARRA Francesca non ricadono nelle fattispecie indicate all'art. 1 comma 2 e 3 della Legge 09.12.1998 n. 431 e pertanto possono essere applicate le disposizioni in materia di contratti a canone libero o a canone concordato, previsti dalla stessa Legge;



PRESO ATTO che, come risulta dalla deliberazione della Giunta Comunale sopra citata, n° 96 del 28.11.2005, la Sig.ra MARRA Francesca è in possesso di contratto preliminare di vendita stipulato dal padre MARRA Alfredo con la fallita impresa costruttrice, il quale, seppur costituente titolo non valido e non opponibile al Comune per eventuale prelazione sull'assegnazione dell'alloggio, certifica una situazione reddituale modesta in quanto, anche all'epoca della convenzione con la Soc. BCM s.a.s., la finalità perseguita dall'Amministrazione comunale era quella di provvedere un certo numero di alloggi a famiglie a basso reddito (vedi art. 14 dell'atto di convenzione n. 45.980 del 27.01.1983 a rogito del Notaio Renato Viale di Ventimiglia);

VISTA:

- la deliberazione della Giunta Comunale n° 31 del 31.03.2005, con il quale sono stati approvati i criteri per determinare il canone di locazione in base al reddito del nucleo familiare, per alloggi di proprietà comunale da assegnare a famiglie bisognose;
- la dichiarazione sostitutiva unica prot. n° 8584 del 19.09.2006, dalla quale risulta che il reddito del nucleo familiare della Sig.ra MARRA Francesca ricade nella fascia A0 di cui alla deliberazione della G.C. n° 31/2005 (reddito derivante esclusivamente da pensione, inferiore ad Euro 5.358,21 - vedi nota trasmessa dall' ARTE di Imperia prot. n. 2926 del 27.03.2006);
- l'allegata scheda di calcolo, dalla quale emerge che il canone di locazione mensile dell'alloggio con cantina ed autorimessa ammonta ad Euro 270,00 (duecentosettanta/00);

RITENUTO di poter regolarizzare la locazione della Sig.ra MARRA Francesca con decorrenza 01.12.2006;

VISTO l'allegato schema di contratto di locazione;

VISTO:

- il D.Lgs.267/2000 (Testo Unico Enti Locali);
- lo Statuto ed i Regolamenti Comunali;
- il Bilancio del corrente esercizio;

VISTO il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.lgs 267/2000;

ad unanimità di voti espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1) di **STIPULARE** un contratto di locazione con la Sig.ra MARRA Francesca, nata a Vallecrosia (IM) il 06.05.1962 (c.f. MRR FNC 62E46 L599N), per l'appartamento ubicato a Vallecrosia in Via Garibe n° 6, interno 15, piano terzo, con relativa cantina n° 18 al piano interrato, il tutto censito a catasto al Foglio 3 di Vallecrosia - Mappale 2044 - Sub. 32, nonché autorimessa al piano interrato, censita a catasto al Sub. 12;

2) di **APPROVARE** la scheda di calcolo allegata e facente parte integrante della presente proposta, relativa alla determinazione del canone di locazione dell'appartamento con relative cantina ed autorimessa da locare alla Sig.ra MARRA Francesca;

3) di **APPROVARE** l'allegato schema di contratto di locazione ad uso abitativo, prevedendo un canone di locazione annuo di Euro 3.240,00 da pagarsi in n° 12 rate eguali mensili anticipate da Euro 270,00, il cui aggiornamento avverrà annualmente, con riferimento alle variazioni dell'indice



dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 100%;

4) di **DARE MANDATO** all'Ufficio Patrimonio di stipulare con la Sig.ra MARRA Francesca apposito contratto di locazione ad uso abitativo come da schema di contratto sopra approvato;

5) di **DARE ATTO** che il presente atto sostituisce quanto già deliberato per l'autorimessa della Sig.ra MARRA, con deliberazione della Giunta Comunale n° 3 del 28.06.2006 modificata con n° 17 del 02.08.2006

6) di **DICHIARARE**, vista l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.lgs 267/2000.

IL SINDACO
(Dott. Silvano CROESE)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Francesco MUSUMARRA)



Allegati:

- scheda di calcolo del canone di locazione;
- fac-simile contratto di locazione.



LL/Pat.





COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

UFFICIO PATRIMONIO



Via Orazio Raimondo, 71
CAP 18019
Tel. 0184 25521
Fax 0184 290920
C.F. e P.I. 00247350085
www.vallecrosia.it
comune@vallecrosia.it

N. _____ /di
REP.

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ABITATIVO

L'anno **DUEMILASEI** il giorno _____ del mese di _____ in Vallecrosia, nel Palazzo Comunale, fra i Signori:

Locatore: **COMUNE DI VALLECROSA**, con sede a Vallecrosia (IM) in via Orazio Raimondo n° 71, codice fiscale **00247350085**, in nome e per conto del quale interviene ed agisce il dott. Francesco MUSUMARRA, in qualità di Segretario Comunale Capo;

Conduttore: **MARRA Francesca**, nata a Vallecrosia (IM) il 06.05.1962, c.f. MRR FNC 62E46 L599N, residente a Vallecrosia (IM) in via Garibbe n° 6 int. 15;

in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° _____ in data _____, si conviene e stipula quanto segue:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare: immobile sito in Vallecrosia (IM), Via Garibbe n. 6 - interno 15 - piano 3°, composto di n. 2 vani utili, n. 2 accessori diretti (ingresso e bagno) e n° 1 terrazzo, nonché da una cantina al piano interrato di mq. 6,00, contraddistinta con il n° 18, il tutto con estremi catastali identificati dal Mappale 2044 Sub. 32 del Foglio 3 di Vallecrosia; nonché da un'autorimessa al piano interrato di mq. 17,00, con estremi catastali identificati dal Mappale 2044 Sub. 32 del Foglio 3 di Vallecrosia.

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e

IL SINDACO
(Dr. ~~Silvano CROESE~~)



SEGRETIARIO COMUNALE
(Dott. F. Musumarra)



comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti del nucleo familiare con lui residenti.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita in **anni 4 (QUATTRO)**, con decorrenza **dal 01/12/2006 e scadenza il 30/11/2010**. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, non trasmetta formale disdetta.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno tre mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r o direttamente presso l'Ufficio Protocollo.

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di **Euro 3.240,00 (tremiladuecentoquaranta/00) annuali** da pagarsi anticipatamente in **n° 12 rate uguali anticipate di Euro 270,00 (duecentosettanta/00) ciascuna**, effettuando il versamento presso la Tesoreria Comunale.

7. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato.

9. MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.

10. DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro _____ (pari a n° _____ mensilità) come risulta da quietanza della Tesoreria Comunale n° _____ del _____, non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali.

11. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in



misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

12. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.

La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa e' tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unita' immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

13. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

14. REGOLAMENTO CONDOMINIALE. La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

15. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

16. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unita' immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

17. ESONERO DA RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

19. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello

stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

20. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

21. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Letto, approvato e sottoscritto.

VALLECROSIA il

La parte locatrice

La parte conduttrice



MARRA Francesca

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE AI SENSI DELLA SOMMA 3 ART. 2 DELLA L. 431/98
 calcolo SUPERFICIE CONVENZIONALE
 Int. 15 Piano 3°

calcolo SUPERFICIE CONVENZIONALE

Descrizione immobile	Superficie reale	Superficie convenzi.	Incremento per sup. < 60 mq.	Superficie da considerare
Abitazione	44,20	53,04		
Terrazzo	6,25	1,56		
Cantina	6,00	1,50		
TOTALE	56,45	56,10	11,22	67,32

calcolo PARAMETRI CORRETTORI

Dotazioni infrastruttur.	Stato manutent. dell'intero stabile	Stato manutent. dell'allogg.	Pertinen. dell'allogg.	Spazi comuni	Servizi tecnici	Piano	Caratterist. alloggiative	Anno costruzione	TOTALE parametri correttivi %
manca nza trasporti pubblici	Normale	Normale	cantina, autorimessa		riscaldamen. autonomo	Primo		da 10 a 30 anni	
0,00	0,00	0,00	16,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	18,00

calcolo CANONE MENSILE

Canone mensile iniziale	Parametri correttivi %	Correttore	Canone Mensile Max Provvisorio	Canone Mensile Min Provvisorio 40% Max
€ 390,47	18,00	€ 70,29	€ 460,76	€ 184,30

calcolo CANONE DI LOCAZIONE AUTORIMESSA COME DA DELIBERAZIONE DELLA G.C. N. 03 DEL 28.06.2006

Identificativi catastali	Note	Canone mensile
F.3 M.2044/12	Mq. 17,00	€ 80,00

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA AI SENSI DELLA DELEBERAZIONE DI G.C. N° 31 DEL 31.03.2005

Canone Mensile Provvisorio Alloggio	Canone Mensile Autorimessa	Canone Mensile Max di Locazione	Fascia di reddito	Percentuale da applicare sul canone Max	Canone mensile da applicare arrotondato
€ 460,76	€ 80,00	€ 540,76	A0	50,00%	€ 270,38
					€ 270,00

10 OTT. 2005

SECRETARIO COMUNALE
 (Dott. F. Mustarria)



IL SINDACO
 (Dr. Silvano CROESE)

L'ISTRUTTORE
 (Geom. L. Luciani)



Allegato alla Deliberazione G.M. N. 34 del 18.10.05



(34)

PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

PARERE FAVOREVOLE

18/10/2006



PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

SEDUTA DEL

APPROVA - NON APPROVA - RINVIA

la proposta di deliberazione come sopra riportata, con voti:

- favorevoli n.
- contrari n.
- astenuti n.

DICHIARAZIONE DI VOTO:

.....
.....
.....
.....
.....

IL SINDACO

COMUNE DI VALLECOSCIA
UFFICIO SEGRETARIA
Arrivo: il 18 OTT 2006
Prot. n. 1200

IL SEGRETARIO

