



Comune di Nogara

Provincia di Verona

Via Falcone Borsellino, 1

37054 Nogara

Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333

DELIBERAZIONE N. 84 DEL 01/12/2011

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LOCAZIONE ALLOGGIO PRESSO LA SCUOLA MATERNA DEL CAPOLUOGO

L'anno **duemilaundici** addì **uno** del mese di **Dicembre** alle ore 12:00 nella Residenza Municipale, previa osservanza delle formalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

MIRANDOLA LUCIANO
PASINI FLAVIO
BRUNELLI SABRINA
POLTRONIERI MARCO
POLO ANTONIO

Sindaco
Assessore
Assessore
Assessore
Assessore

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
	X

Partecipa all'adunanza il Dott. FERRARO AUGUSTO nella sua qualità di Segretario Comunale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sig. MIRANDOLA LUCIANO in qualità di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: LOCAZIONE ALLOGGIO PRESSO LA SCUOLA MATERNA DEL CAPOLUOGO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Nogara è proprietario di un appartamento attiguo alla scuola materna del capoluogo, via P.Sterzi n.93 Interno 2, piano 1°, di mq.105;
- con deliberazione della Giunta Comunale il predetto appartamento era stato assegnato a titolo di comodato al Sig.Gherardini Albertino, nato a Villabartolomea il 14/05/1945, a far data dal 16/05/1987;
- l'assegnatario dell'alloggio era obbligato alla custodia dell'edificio scuola materna e alla manutenzione degli spazi verdi pertinenti al medesimo edificio;
- l'affidatario è deceduto in data 15/09/2010 e l'appartamento è attualmente occupato dai suoi familiari;

Ritenuto che:

- siano mutate le condizioni per le quali l'alloggio era stato affidato al Sig.Gherardini ed è quindi necessario riconsiderare le condizioni di assegnazione;
- le condizioni economiche della famiglia Gherardini sono tali da rendere impraticabile la via di un eventuale sfratto;
- la Sig.Germanò Grazia, vedova Gherardini, appositamente interpellata, si è dichiarata disposta, pur di mantenere l'uso dell'alloggio, a sottoscrivere un contratto di locazione, pagando un canone commisurato alla sua situazione economica;

Ritenuto di procedere a nuova assegnazione dell'alloggio sopra descritto a favore della Sig.ra Germanò Grazia, previa sottoscrizione di contratto di locazione, secondo il testo allegato alla presente deliberazione;

Visto il D.Lgs.18/08/2000, n.267

Ritenuta la sua competenza ai sensi del combinato disposto dall'art. 48 del T.U.E.L.

Con voti favorevoli unanimi

d e l i b e r a

1) Richiamare le premesse al presente dispositivo ritenendole qui integralmente riportate ed approvate.

2) Assegnare in locazione alla Sig.ra Germanò Grazia, nata a Scido (RC) il 11/05/1941 Codice Fiscale GRMGRZ41E51I536W, dal 01.12.2011 l'appartamento di proprietà del Comune di Nogara, attiguo alla scuola materna, sito in via P.Sterzi n. 93 interno 2, piano 1°, di mq.105.

3) determinare le seguenti condizioni per la locazione:

- canone mensile € 200,00 (duecento) da pagarsi in via anticipata all'inizio di ogni mese
- aggiornamento annuale del canone nella misura del 100% degli indici Istat riguardanti l'aumento del costo della vita per gli operai e gli impiegati.

- cauzione pari a due mensilità
- il conduttore sarà tenuto alla manutenzione delle aree verdi pertinenti l'edificio
- l'utenza del gas metano sarà a carico del conduttore
- divieto di sublocazione
- divieto di eseguire qualsiasi lavoro di modifica dell'immobile, salvo la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale

4) approvare lo schema di contratto di locazione che viene allegato alla presente deliberazione e della quale forma parte integrante e sostanziale.

5) autorizzare il Sig. Berardo Fausto Luigi, Responsabile del 1° Settore "Amministrativo" a sottoscrivere il contratto di locazione

6) dichiarare, con separata unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

Il Comune di Nogara con sede in Nogara, via Falcone e Borsellinon.16, Codice Fiscale 80009120231, rappresentato dal Sig. Berardo Fausto Luigi cod. fisc. BRRFTL55R23F918G nato a Nogara (VR) il 23 ottobre 1955, Responsabile del 1° Settore "Amministrativo", autorizzato a stipulare contratti con decreto sindacale n.7 del 18/10/2011 di seguito denominato locatore

concede in locazione

alla Signora Germanò Grazia codice fiscale GRMGRZ41E51I536W nato a Scido (RC) il 11 maggio 1941 residente a Nogara in via P.Sterzi n° 93 Int.2, di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in Nogara via P.Sterzi n° 93 Interno 2, di mq.105

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1)** Durata: la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza il _____ e scadenza il _____. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2)** Disdetta alla prima scadenza: il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/98.
- 3)** Disdetta alla seconda scadenza: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.
- 4)** Procedura di rinnovo a nuove condizioni: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.
- 5)** Recesso del conduttore: il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.
- 6)** Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile

abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7.4.1988 n. 404.

Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

7) Sublocazione - comodato: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

8) Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 2.400,00 (duemilaquattrocento) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate anticipate di euro 200,00 (duecento) ciascuna, scadenti il primo giorno di ogni mese, a mezzo pagamento diretto presso lo sportello della Tesoreria Comunale. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alla fornitura dell'acqua e del gas che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori. L'utenza di energia elettrica rimane in capo al locatore.

9) Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

10) Oneri accessori: sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978. Il conduttore dovrà, inoltre, provvedere alla custodia dell'immobile adibito a scuola materna nonché alla manutenzione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

11) Mancato o ritardato pagamento: 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 ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

12) Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia alle altre persone frequentanti lo stabile.

13) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 400,00 (seicento) pari a n° 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che gli saranno corrisposti al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14) Modifiche e migliorie: il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

15) Riparazioni: le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

16) Esonero di responsabilità: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

19) Elezione di domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

20) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del

codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

21) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Verona, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

22) Autorizzazione al trattamento dei dati: 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. 196/2003).

Nogara li _____

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 5) Recesso del conduttore, 7) Sublocazione-comodato, 9) Aggiornamento del canone, 11) Mancato o ritardato pagamento, 13) Deposito cauzionale, 14) Modifiche e migliorie, 16) Esonero di responsabilità, 19) Elezione di domicilio, 21) Foro competente, 22) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il Responsabile del 1° Settore
(Amministrativo)
Berardo Fausto Luigi

Il Locatore
Germanò Grazia

Il sottoscritto Dott. Augusto Ferraro, Segretario comunale, a richiesta delle parti, ho iscritto la presente scrittura privata, soggetta a registrazione, art.5 del D.P.R. 26.04.1986 n° 131, nel repertorio dei contratti al n. _____ in data _____

IL SEGRETARI COMUNALE

Dott. Augusto Ferraro

Allegato alla proposta di deliberazione avente ad oggetto:

LOCAZIONE ALLOGGIO PRESSO LA SCUOLA MATERNA DEL CAPOLUOGO

PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

01/12/2011

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Amministrativo
F.to FAUSTO BERARDO

PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

01/12/2011

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Finanziario e Servizi alla popolazione
F.to FILIPPO CENTOMO

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to MIRANDOLA LUCIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FERRARO AUGUSTO

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FERRARO AUGUSTO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 D. L.vo 18/08/2000, N° 267)

R.P. n° 720

Io sottoscritto Responsabile di Segreteria, certifico che copia del presente verbale, che è conforme all'originale, viene pubblicato il giorno 30/12/2011 all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Addi ,30/12/2011

IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA
F.to BERARDO FAUSTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 D. L.vo 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesata deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3 -del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 il 10/01/2012

Addi 10/01/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FERRARO AUGUSTO

COMUNICAZIONE CAPIGRUPPO CONSILIARI

(art. 125 D. L.vo 18/8/2000 N° 267)

Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi 30/12/2011 giorno di pubblicazione - ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 D. L.vo 18/8/2000 N° 267.

li, 30/12/2011

IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA
F.to BERARDO FAUSTO
