

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

CORRISPETTIVI LOCAZIONE CANONE MODERATO.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di approvarla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, l'allegata proposta avente ad oggetto:

“CORRISPETTIVI LOCAZIONE CANONE MODERATO. ”

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione (1 pagina)
Relazione a firma Ing. Zuccoli (2 pagine)
Schema di contratto (2 pagine)
Foglio Pareri (1 pagina)

OGGETTO: CORRISPETTIVI LOCAZIONE CANONE MODERATO

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche che si allega quale parte integrante del presente atto e ritenuta meritevole di accoglimento;
- Visti i pareri favorevoli espressi a norma dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato ;
- Vista la Legge Regionale 8 novembre 2007 n. 27;
- Vista la Legge Regionale 31 marzo 2008 n.5;
- Vista la Legge Regionale 30 dicembre 2008 n. 36;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare la relazione del Settore Demanio Patrimonio e Impianti;
2. di recepire integralmente i contenuti della delibera 8/298 del 19.07.2005, con la quale la Giunta Regionale ha approvato lo Schema di contratto di locazione, il Manuale d'uso degli alloggi e il Manuale delle riparazioni manutenzioni, che regolano i contratti di cui all'art. 32 del R.R. 1/2004;
3. di determinare i corrispettivi di locazione al metro quadro degli alloggi a canone moderato, secondo quanto previsto all'art. 32 allegato 1 parte V del Regolamento Regionale n. 1/2004, aggiornato annualmente sulla variazione PIL nominale dell'anno precedente;
4. di approvare i corrispettivi per la conduzione del posto auto coperto.

RELAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni con deliberazione di Giunta n. 373 del 19/12/2008 ha deciso di assegnare 10 unità abitative, realizzate nello stabile sito in via Milano e appartenenti al Patrimonio Comunale di Edilizia Residenziale Pubblica, con contratto di locazione a canone moderato, secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale 27/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

La suddetta tipologia contrattuale si rivolge ai cittadini che possiedono una maggiore capacità economica rispetto al limite massimo per l'accesso al canone sociale, ma che comunque non sono in grado di sostenere il mercato immobiliare privato; possono accedere agli alloggi a canone moderato i nuclei familiari con ISEE-ERP, determinato a norma dell'allegato 1 del r.r. 1/2004, non superiore a 30.000 euro.

Ai sensi della Legge Regionale 36/2008, l'ammontare del canone di affitto, può essere calcolato:

- 1) in base alla localizzazione e alla metratura dell'alloggio, secondo quanto previsto all'art. 32 allegato 1 parte V del Regolamento Regionale n. 1/2004, aggiornati annualmente sulla variazione PIL nominale dell'anno precedente;

2) determinando i canoni conformemente al dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 27/2007.

Considerato che L'ALER, sul territorio di Sesto San Giovanni applica alla medesima tipologia contrattuale il primo metodo di calcolo, si propone a codesta spett.le Giunta Comunale di voler adottare la stessa disciplina per garantire, ai cittadini residenti sul territorio di Sesto San Giovanni, uniformità di calcolo e congruità dei costi locativi.

In particolare, la prima ipotesi prevede che il valore del canone moderato per il singolo alloggio sia ricavabile con la seguente formula: **CM = CL x S.c.**

dove CM = canone moderato

CL = corrispettivo di locazione che è dato:

dagli oneri finanziari e dagli oneri di gestione quali: spese di amministrazione, generali, imposte, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;

S.c. = superficie complessiva è data dalla seguente espressione: $(s.u. + (60\% \times (s.u. \times 45\%)))$

Corrispettivo di locazione al mq. anno 2004 Euro 63,45, tale valore deve essere aggiornato trimestralmente con l'incremento del PIL nominale.

Tabella a titolo esemplificativo, i cui valori devono essere aggiornati in funzione del valore nominale PIL.

	S.u.	S.c.	ANNUALE	MENSILE
trilocale	69,85	88,70	€ 5.628,00	€ 469,00
bilocale	55,72	70,76	€ 4.489,72	€ 374,14
monolocale	30,89	39,23	€ 2.489,14	€ 207,42

La suddetta Palazzina, dispone inoltre di 40 posti auto coperti che, ai sensi dell'art. 6 comma 7 della L.R. 27/2007, possono essere assegnati con contratti distinti, applicando i prezzi di mercato.

Pertanto, si propone di offrire a ciascun assegnatario, dei 40 immobili ad uso ERP acquisiti con delibera 373/2008, la possibilità di sottoscrivere un contratto di locazione ad uso non abitativo per la conduzione di un posto auto. Dopo aver esaminato le stime correnti sul territorio, il canone mensile che appare congruo è pari ad Euro 50,00, oltre oneri accessori; Il suddetto valore sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Da ultimo, si invita a voler recepire integralmente i contenuti della delibera 8/298 del 19.07.2005, con la quale la Giunta Regionale ha approvato lo Schema di contratto di locazione, il Manuale d'uso degli alloggi e il Manuale delle riparazioni manutenzioni, che regolano i contratti di cui all'art. 32 del R.R. 1/2004.

Sesto San Giovanni lì 16/02/2009

IL DIRETTORE DEL SETTORE
DEMANIO PATRIMONIO E IMPIANTI
(Ing. Andrea A. Zuccoli)



BOZZA

CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Settore Demanio Patrimonio Comunale e Impianti

Registro Scritture Private n° _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

TRA

il Dott. Ing. _____, nato a _____ il 00/00/0000, domiciliato per la carica a Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza nr. 20, Direttore, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore Impianti Opere Pubbliche ed in rappresentanza del: **COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, con sede a Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156 (di seguito denominato "Comune" o "Ente Locatore"), autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza della qualifica rivestita;

E

il Sig. _____ nato a _____ (...) il .././....., codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, di seguito denominato "conduttore".

PREMESSO CHE

Con Determinazione del Direttore N.O.S. Osservatorio Casa n° xxx del xx/xx/xxxx, il Comune di Sesto San Giovanni ha già assegnato al sig. XXXXXX XXXXXXX l'alloggio di proprietà comunale sito in via _____, int. XX-XX, registrato a _____ il _____ al n. _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Il Comune di Sesto San Giovanni concede in locazione al sig. _____ il posto auto sito in via _____, n. _____, piano _____, scala _____, identificato come segue:
fg. _____, part. _____, sub. _____, classe _____.
- 2) La locazione avrà durata pari al contratto in premessa, con decorrenza dal XX.XX.XX e termine il XX.XX.XX. Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni, finché da una delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata inviata almeno 30 giorni prima della scadenza naturale del contratto. La presente locazione si intenderà risolta con decorrenza immediata nel caso di risoluzione del contratto di cui in premessa.
- 3) Il canone di locazione è stabilito in euro _____,00 annue, pari ad euro _____,00 mensili. Il suddetto canone dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, secondo le modalità stabilite dall'Ente Locatore. Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.
- 4) Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative agli oneri accessori e comunque ai servizi comuni e relative forniture. Il pagamento di tali spese dovrà essere effettuato in dodici rate mensili di acconto di Euro 5,00 che verranno corrisposti dal conduttore al locatore unitamente a ciascuna rata del canone. Al conguaglio si procederà in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento del conguaglio, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso il suo amministratore) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

5) 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 pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora il Conduttore.

6) Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto, in buono stato di conservazione e di manutenzione. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il deperimento dovuto all'uso ed alla vetustà.

7) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Inoltre il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni derivanti dal comportamento di altri inquilini o di terzi ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del locatore.

8) Il posto auto è destinato esclusivamente per il parcheggio di un'autovettura e non potrà essere occupato dal Conduttore con camions, roulotte, campers, carrelli per imbarcazioni, rimorchi e simili. E' fatto divieto parcheggiare automobili con Impianto GPL (fatta esclusione per gli impianti certificati e collaudati per parcheggi interrati, secondo la vigente normativa).

9) Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

10) A garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente atto, il conduttore versa al locatore una somma di Euro 100,00, pari a due mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.

11) Tutte le spese per la stipula del presente contratto, eventuali cessioni o risoluzioni, compresa l'imposta di registro, sono interamente a carico del conduttore.

12) Il Conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/03, nonché dei contenuti di cui gli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente per sé al trattamento dei dati personali, inclusi quelli "sensibili" di cui agli artt. 4 e 2 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.

Sesto San Giovanni, lì _____

IL CONDUTTORE _____

ALTRI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE _____

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. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 E 12.

IL CONDUTTORE _____

ALTRI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE _____

Sesto San Giovanni, lì _____

PER IL LOCATORE, IL DIRIGENTE _____