



COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

Determinazione Dirigenziale n. 68 del 06/03/2018

Repertorio Generale n. 241 del 06/03/2018

**Oggetto: SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI
ALLOGGIO E.R.P. SITO IN TAORMINA, VIA PIETRO MASCAGNI, N. 10.
DETERMINAZIONE A CONTRARRE .**



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

III SERVIZIO PATRIMONIO SERVIZI ESTERNI E MANUTENTIVI

Determinazione Dirigenziale n. 68 del 06/03/2018

Oggetto: SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI ALLOGGIO E.R.P. SITO IN TAORMINA, VIA PIETRO MASCAGNI, N. 10. DETERMINAZIONE A CONTRARRE .

IL RESPONSABILE DI AREA

PREMESSO:

CHE con nota del 01/02/2013 prot. N.2013/1810/DR – ST2, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale per la Sicilia, Palermo, ha comunicato, che ai sensi della legge 22/12/2011 n. 214, il legislatore ha disposto il trasferimento ai Comuni di tutti gli immobili di edilizia residenziale pubblica realizzati in forza delle leggi n.640/54 e n.261/47, nello stesso stato di fatto e di diritto nel quale i beni si trovano, trasmettendo il relativo elenco;

CHE con delibera di G.M. n. 26 del 07/06/2013, è stato preso atto della nota dell'Agenzia del Demanio prot. n.7363 del 05/04/2013 e della nota dell'IACP di Messina n. 5070 del 11/04/2013, con le quali sono stati individuati gli alloggi ERP da trasferire a titolo gratuito al Comune di Taormina;

CHE con verbale del 08/07/2013 prot. n.14840, l'Agenzia del Demanio, ha proceduto al trasferimento degli alloggi siti nel Comune di Taormina;

DATO ATTO:

CHE il trasferimento del diritto di proprietà dei suddetti immobili è sancita “*ope legis*” e che tale previsione legislativa si realizza attraverso la redazione di apposito verbale di consegna, il quale costituisce titolo per la trascrizione e la voltura catastale degli immobili di cui sopra, oggetto di trasferimento in favore del Comune di Taormina;

CHE in data 19/12/2013 è stato provveduto alla trascrizione e voltura dei suddetti alloggi presso i Registri Immobiliari di Messina a favore del Comune di Taormina;

CHE con verbale in data 08/07/2014, l'IACP di Messina, ha proceduto alla consegna della documentazione relativa agli immobili in oggetto;

CHE la Sig. Pagano Sebastiana, nata ad Antillo il 08/02/1924, assegnataria di un alloggio ERP, ha stipulato un contratto di locazione con l'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina, rep. n.31257 del 10/04/1991, relativamente all'alloggio sito in Taormina, via P. Mascagni, distinto in catasto al foglio 11 particella 452, sub.5;

CHE la Sig. Pagano Sebastiana è deceduta in Taormina in data 24/08/2016;

CHE con nota prot. n.18021 del 12/09/2016, il Sig. Muscolino Pietro, nato a Taormina il 08/10/1947 ed ivi residente in via P. Mascagni, n.10, chiede di subentrare nella titolarità dell'assegnazione dell'alloggio e stipulare il contratto di locazione, nella qualità di erede avente titolo;

VISTA la dichiarazione sostitutiva in data 12/09/2016, con la quale il richiedente dichiara di possedere al momento della assegnazione tutti i requisiti prescritti dalle legislazioni vigenti in materia di alloggi E.R.P. ed in particolare da quelli previsti dall'art.2 del D.P.R. n.1035/72 e successive modifiche ed integrazioni;

RAVVISATA, perciò, l'opportunità di prendere atto del subentro del Sig. Muscolino Pietro nel contratto di locazione ad uso abitativo, già stipulato dalla defunta madre Sig. Pagano Sebastiana, dell'alloggio E.R.P. sito in Taormina, Frazione Trappitello, Via P. Mascagni, n.10, alle medesime condizioni negoziali che qui si intendono integralmente trascritti;

ACCERTATO che il Sig. Muscolino Pietro risulta in regola con i pagamenti dei canoni di locazione;

VISTA la deliberazione CIPE del 13/03/95, che al punto 7 prevede, in caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al punto 3.2, secondo l'ordine al punto stesso indicato;

RITENUTO di dovere provvedere al subentro nell'assegnazione dell'alloggio E.R.P. in favore del Sig. Muscolino Pietro ed alla contestuale stipula del contratto di locazione;

CHE ai sensi dell'art.192 del T.U.E.L. n.267/2000, occorre adottare la presente determinazione a contrarre indicando:

- il fine che con il contratto si intende perseguire;

- l'oggetto del contratto, il valore economico, la forma del contratto e le clausole essenziali;

CHE il valore della locazione ammonta ad euro 65,93 mensile, secondo quanto disposto dall'art. 22 e seguenti della legge n.513/77 ed è costituito da un canone individuato sulla base dei valori minimi, trattandosi di alloggio di tipo economico e popolare soggetto ad agevolazioni e senza speculazione da parte dell'Ente proprietario, garantendo il diritto alla casa, scopo per cui sono stati costruiti gli immobili;

CHE la durata della locazione è a tempo indeterminato, salvo rinuncia da parte dell'assegnatario o che si verifichino ipotesi di revoca, di decadenza dell'assegnazione o di risoluzione del contratto stesso, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.P.R. n. 1035/72;

VISTA la legge n. 513/77;

VISTO l'Ordinamento Amministrativo Enti locali vigente in Sicilia;

DETERMINA

Per i motivi in narrativa espressi e che di seguito si intendono integralmente trascritti:

Prendere atto del subentro del Sig. Muscolino Pietro, nato a Taormina il 08/10/1947 ed ivi residente in via P. Mascagni, n.10, nel contratto di locazione ad uso abitativo stipulato dalla defunta madre Sig.Pagano Sebastiana, dell'alloggio E.R.P. sito in Taormina, Frazione Trappitello, Via P. Mascagni, n.10;

Approvare lo schema del contratto di locazione che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Di ascrivere al presente atto la giuridica rilevanza di "*determinazione a contrarre*", quale adempimento propedeutico all'avvio della procedura di locazione dando atto che tutti gli elementi di cui all'art.192 del D.Lgs. 267/2000 trovano la loro estrinsecazione in narrativa;

Di intervenire, per dare concreta attuazione al presente provvedimento, ai sensi dell'art.107 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, alla sottoscrizione del relativo contratto.

Disporre la pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio on line e sul sito internet istituzionale del Comune di Taormina.

**Sottoscritta dal Responsabile di Area
(PUGLISI MASSIMO)
con firma digitale**



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITO IN TAORMINA, VIA PIETRO MASCAGNI, N. 10.

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di , in Taormina, presso il Palazzo Municipale in Corso Umberto 217, tra il Sig. Ing. Massimo Puglisi, nato a Messina il 24/06/1960 nella qualità di Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente del Comune di Taormina, C.F.00299100834, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di agire essenzialmente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, di seguito denominato "**locatore**", e il Sig. Muscolino Pietro nato a Taormina il 08/10/1947 ed ivi residente in Via P. Mascagni, n.10, C.F. MSCPTR47R08L042V, nella qualità di erede avente titolo della Sig. Pagano Sebastiana, deceduta in Taormina il 24/08/2016, di seguito denominato "**conduttore-assegnatario**",

PREMESSO:

CHE con determina dirigenziale n. del è stato autorizzato il subentro del Sig. Muscolino Pietro nel contratto di locazione ad uso abitativo di alloggio E.R.P., sito in Taormina, Via P. Mascagni, n.10, nella qualità di erede avente titolo della Sig. Pagano Sebastiana, deceduta in Taormina il 24/08/2016;

CHE il conseguente rapporto locativo sarà regolato dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia residenziale pubblica;

Quanto sopra premesso, si conviene e stipula quanto appresso:

1. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Il Comune di Taormina, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Sig. Muscolino Pietro, che accetta l'alloggio di edilizia residenziale pubblica da destinare a civile abitazione sito in Taormina, Via P. Mascagni, n.10, distinti in catasto al foglio 11 particella 452 sub 5 cat A/4 sup. mq.59;

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il presente contratto di locazione viene stipulato a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.1574 del codice civile ed in applicazione all'art.22 della legge 8/8/1977, n. 513 e successive modifiche con decorrenza dal salvo i casi di rinuncia da parte dell'assegnatario e salvo che si verifichino le ipotesi di revoca, decadenza o risoluzione di cui alle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia residenziale pubblica;

3.CANONE DI LOCAZIONE

Le parti stabiliscono che il canone di locazione di Euro 791,16 annuo, dovrà essere corrisposto mediante rate mensili anticipate di euro 65,93 ciascuna, da versarsi entro i primi 10 giorni di ogni mese, a mezzo:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09, o
- c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora e costituirà altresì inadempienza grave legittimando la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto e la decadenza dell'assegnazione.

4. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5. DESTINAZIONE D'USO

L'immobile che si concede in locazione è destinato a civile abitazione E.R.P.

Non è compreso nella locazione l'uso della terrazza di copertura dello stabile ed è quindi inibito l'uso al conduttore assegnatario.

6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del contratto si verifica di diritto, altresì, quando l'assegnatario:

- non paghi il canone pattuito nei termini convenuti o sia per altra causa, debitore moroso nei confronti del Comune per almeno tre mensilità;
- sia o diventi, egli o persona con lui convivente, titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare nello stesso Comune di residenza o, comunque, di immobili siti in qualsiasi località, che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore al limitato di cui all'art. 2 lett.c del D.P.R. 30/12/1972, n. 1035 e successive modifiche;
- si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto di abitazione;
- apporti modificazioni nell'alloggio o alle pertinenze del fabbricato senza preventiva autorizzazione del Comune, fatto salvo il risarcimento del danno;
- non si attenga alle norme del regolamento degli inquilini;
- incorra una delle situazioni di inosservanza delle condizioni di cui al comma 9 dell'art.11, nonché degli artt. 15, 16, 17 del D.P.R. 30/12/1972, n. 1035, ovvero in una delle situazioni espressamente previste dalla normativa applicata o che sarà applicata in materia di E.R.P. nella Regione Sicilia.

7. ADDIZIONI E MIGLIORIE

I miglioramenti e le addizioni eventualmente apportate, previa autorizzazione della parte locatrice, resteranno espressamente a favore del Comune, senza che ciò possa derivare diritto a compenso alla parte conduttrice.

8. MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

L'assegnatario s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e

dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

Per la manutenzione e gestione dei servizi e delle parti comuni dell'alloggio, sarà osservato quanto disposto dal codice civile.

9. MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

L'assegnatario, si obbliga altresì, a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza ed al decoro del condominio E.R.P., impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

10. RESPONSABILITA'

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'alloggio.

11. UTENZE

L'assegnatario deve intestare a proprio nome i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese tasse e tributi comunali le cui spese rimangono a carico dell'assegnatario medesimo.

L'assegnatario si obbliga di concorrere con tutti gli altri inquilini dello stabile alle spese necessarie per l'illuminazione delle scale, per la pulizia delle parti comuni dell'edificio e ogni altro onere condominiale connesso al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

12. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare l'alloggio locato previo preavviso di qualche giorno.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il locatore in sede di stipula del contratto produce il certificato di prestazione energetica che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

14. DECESSO DELL'ASSEGNATARIO

In caso di decesso dell'assegnatario titolare del presente contratto, il Comune consentirà il subentro nel rapporto di locazione, nell'ordine del coniuge o convivente superstite, figlie affiliati, ascendenti di primo grado, discendenti, collaterali fino al terzo grado ed affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con l'assegnatario defunto e in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del D.P.R. 30/12/1972, n.1035. In difetto di tali requisiti, i familiari e conviventi dovranno rilasciare l'alloggio nel termine di sei mesi salvo proroga in favore del Comune che in difetto potrà procedere nei loro confronti ai sensi dell'art. 18 del citato D.P.R.

15. ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Sono a carico dell'assegnatario l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto, nonché tutti gli adempimenti amministrativi e connessi oneri finanziari per la registrazione iniziale e rinnovi annuali del contratto di locazione.

16. MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di efficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione al adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

18. DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

COMUNE DI TAORMINA, - locatore - Via Corso Umberto, 217

MUSCOLINO PIETRO, - assegnatario - Via Pietro Mascagni, n. 10, Taormina.

19. RISOLUZIONE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra le parti è competente il Foro di Messina.

20. DIRITTO APPLICABILE

L'assegnatario dichiara di accettare tutte le condizioni previste nel presente contratto approvato dal Comune locatore.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle vigenti disposizioni legislative, alle norme del codice civile, dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e in particolare al D.P.R. 30/12/1972 ,delle norme vigenti in materia in quanto applicabili, nonché, ove presente, al Regolamento del condominio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL COMUNE DI TAORMINA

L'ASSEGNATARIO



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

III SERVIZIO PATRIMONIO SERVIZI ESTERNI E MANUTENTIVI

Determina N. 68 del 06/03/2018

Oggetto: SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI ALLOGGIO E.R.P. SITO IN TAORMINA, VIA PIETRO MASCAGNI, N. 10. DETERMINAZIONE A CONTRARRE .

Registrazione Albo on-line n. 360/2018

Si attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente per 15gg. Consecutivi, dal 06/03/2018 al 21/03/2018

Taormina li, 22/03/2018

Sottoscritta dal Responsabile
Albo Pretorio
(MOLINO MASSIMILIANO)
con firma digitale