



COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO
Provincia di Trento

Verbale di Deliberazione della Giunta comunale

n. 23 dd. 27.02.2018

OGGETTO: Locazione appartamento di proprietà del Comune di San Lorenzo Dorsino sito al primo piano di Via della Pieve, n. 11 (p.ed. 5 sub 8 e 10 in C.C. Tavodo). Approvazione criteri, avviso pubblico, schema di contratto di locazione e disciplinare per l'inquilinato.

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **ventisette** del mese di **febbraio** alle ore 17:35 nella sala delle riunioni, con l'osservanza delle prescritte formalità di legge, si è riunita la Giunta comunale:

DELLAIDOTTI ALBINO	Sindaco	presente
MARGONARI RUDI	Vicesindaco	assente giustificato
DEGIAMPIETRO PIERA	Assessore	presente
ORLANDI DAVIDE	Assessore	presente
RIGOTTI ILARIA	Assessore	presente

Assiste il Segretario comunale dott. Giovanna Orlando.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Albino Dellaidotti invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che il Comune di San Lorenzo Dorsino è proprietario di un appartamento sito al primo piano di Via della Pieve, n. 11 a Tavodo (p.ed. 5 sub 8 e 10 in C.C. Tavodo) composto da cucina, sala da pranzo, corridoio, due stanze e bagno, oltre a deposito a piano terra, come da planimetria che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. A);

Rilevato che detto appartamento attualmente non è occupato né si prevede il suo utilizzo per finalità pubbliche e che pertanto l'Amministrazione comunale intende indire un'asta pubblica per la locazione dello stesso;

Ritenuto opportuno fissare dei criteri di aggiudicazione, come da prospetto che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. B), che tengano conto non solo dell'aspetto economico, in relazione al quale si fissa un importo a base di gara di € 215,00.= quale canone di locazione mensile, con possibilità di offerte solo in rialzo;

Ritenuto di procedere all'approvazione di un avviso, nel testo che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. C), in modo da rendere pubblica la volontà dell'Amministrazione comunale di voler concedere in locazione tale immobile, da affiggere all'albo comunale e con il quale rendere noto a eventuali interessati la presente opportunità;

Ritenuto altresì di procedere all'approvazione dello schema di contratto di locazione, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. D), nonché di disciplinare per l'inquilinato, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. E);

Ritenuto altresì di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 79, comma 4 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L al fine di garantire all'immobile una continuità abitativa onde evitare il deperimento dello stesso;

Acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione espressi, ai sensi dell'art. 81, comma 1 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e da Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Visto il testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;

Visto lo Statuto comunale;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge.

DELIBERA

1. di locare, per le ragioni in premessa esposte, l'appartamento di proprietà comunale sito al primo piano dell'edificio in Via della Pieve, n. 11 a Tavodo (p.ed. 5 sub 8 e 10 in C.C. Tavodo) composto da cucina, sala da pranzo, corridoio, due stanze e bagno, oltre a deposito a piano terra, come da planimetria che si allega alla presente deliberazione per formarne parte

integrante e sostanziale (all. A) in base alle risultanze dell'asta pubblica che verrà espletata dal Servizio Tecnico comunale determinando in € 215,00 mensili l'importo a base di gara;

2. di specificare che la locazione avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta cui verrà attribuito il punteggio più alto in base ai criteri di aggiudicazione, che si allegano alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. B) e nel rispetto di tutte le condizioni di cui all'avviso che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. C);
3. di approvare lo schema di contratto di locazione, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. D), autorizzando fin d'ora il Sindaco alla sua sottoscrizione e dando atto che le spese relative allo stesso saranno a carico del conduttore;
4. di approvare lo schema di disciplinare per l'inquilinato, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale (all. E);
5. di accertare l'entrata di cui ai punti 1 e 2 al codice P.F. E 3.01.03.02.02 (cap. 490) del bilancio di previsione, in esercizio provvisorio, per gli esercizi 2018, 2019 e per i seguenti anni di durata del contratto di locazione;
6. di dichiarare, per le motivazioni in premessa esposte e mediante separata unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 79, comma 4 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.

VD



Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- opposizione, entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L e s.m.;
- ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui all'art. 8 del D.Lgs. 20 marzo 2010, n. 53. In particolare:

- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;
- non è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Alla presente deliberazione sono uniti:

- pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile;
- certificazione iter pubblicazione ed esecutività.

=====

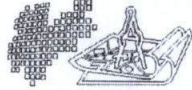
Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
- Albino Dellaidotti -

Il Segretario comunale
- dott. Giovanna Orlando -



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

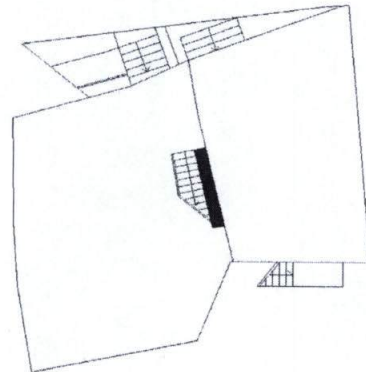


SERVIZIO CATASTO

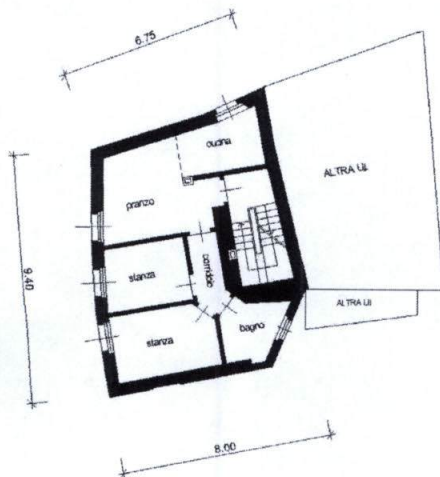
Ufficio del catasto di
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 379, P.ed. 5, Sub. 10, P.M. 1,4

Comune amministrativo di M345 - SAN LORENZO DORSINO

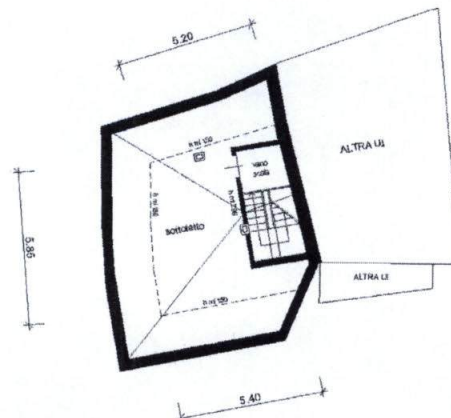
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO H 2.70



TERZO PIANO (sottotetto) H media 223





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

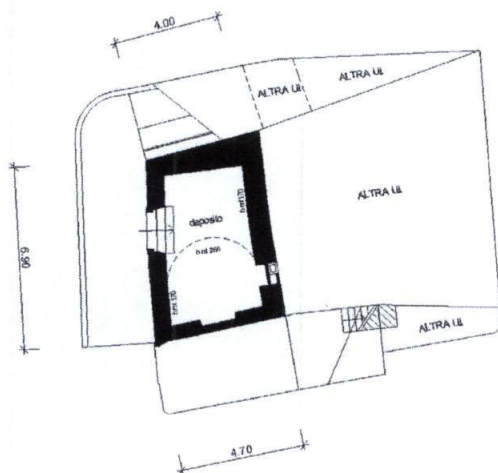


SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 379, P.ed. 5, Sub. 8, P.M. 4

Comune amministrativo di M345 - SAN LORENZO DORSINO

PIANO TERRA
H 215



Allegato B) alla deliberazione della Giunta comunale n. 23 del 27.02.2018

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Caratteristiche offerente					
TABELLA A		TABELLA B		TABELLA C	
reddito familiare	Punti	numero di componenti del nucleo familiare (massimo 3 persone date le dimensioni dell'appartamento)	Punti	Condizioni particolari	Punti
fino a €8.174,00.=	6	coniugati o conviventi	3	Sfratto	4
da €8.174,00.= fino a €15.000,00.=	4	vedovo/a	2	invalido civile	2
da €15.000,00.= fino a €28.000,00.=	2	figli a carico (x ogni figlio)	0.5	orfano minore	2
da €28.000,00.= fino a €55.000,00.=	1	familiari a carico (x ogni familiare)	0.5	stato di bisogno determinato da incendio, distruzione o rilascio, a seguito di ordinanza di sgombero, della casa di abitazione	4
oltre €55.000,00.=	0	unico componente	1	altri casi	2

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che formulerà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione sulla base di quanto descritto di seguito:

A) CARATTERISTICHE OFFERENTE

Per quanto riguarda il punteggio relativo alle caratteristiche dell'offerente, lo stesso sarà attribuito mediante formula matematica, in proporzione a chi ha ottenuto il maggior risultato.

Punteggio massimo di **punti 70** all'offerente che avrà ottenuto il maggior numero risultato.

Punteggio per le altre offerte come da seguente formula: **punteggio offerta da valutare = punteggio massimo x punti offerta da valutare / punti offerta economica con maggior risultato**

B) OFFERTA ECONOMICA

Per quanto riguarda il punteggio relativo all'offerta economica, lo stesso sarà attribuito mediante formula matematica, in proporzione all'offerta con maggior rialzo:

Punteggio massimo di **punti 30** all'offerente che avrà formulato l'offerta con il maggior rialzo rispetto al prezzo a base di gara.

Punteggio per le altre offerte come da seguente formula: **punteggio offerta da valutare = punteggio massimo x offerta economica da valutare (prezzo) / offerta economica con maggior rialzo (prezzo)**

Nel caso di identico punteggio si provvederà ad assegnazione mediante sorteggio



Allegato C
alla deliberazione della Giunta comunale
n. 23 dd. 27.02.2018

_____ COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO _____

prot. n.

San Lorenzo Dorsino, _____.2018

AVVISO

OGGETTO: Locazione appartamento di proprietà del Comune di San Lorenzo Dorsino sito a Tavodo in Via della Pieve, n. 11 al 1° piano.

Si rende noto che l'Amministrazione comunale intende procedere alla locazione dell'appartamento di proprietà comunale sito a Tavodo in **via della Pieve, n. 11, 1° piano (p.ed. 5 sub 8 e 10 in C.C. Tavodo)**, disponibile immediatamente. L'appartamento viene affittato NON AMMOBILIATO.

Il canone di locazione a base di gara è fissato in € 215,00.= mensili, rivalutabili annualmente secondo il 100% del canone ISTAT.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che formulerà l'offerta che otterrà il miglior punteggio stabilito in base ai criteri fissati dalla Giunta comunale come da allegato B) alla deliberazione della Giunta comunale n. 23 dd. 27.02.2018.

Le richieste di locazione con l'indicazione del canone offerto, che può essere soltanto al rialzo rispetto al canone base, devono pervenire al Comune di San Lorenzo Dorsino

entro le ore 12.00 del giorno _____.2018.

Il plico d'invio dovrà contenere, a pena di esclusione:

- A) BUSTA CHIUSA contenente l'offerta economica redatta in carta resa legale secondo lo schema allegato (modulo 1);
- B) DICHIARAZIONE di possesso dei requisiti redatta secondo lo schema allegato e corredata da fotocopia della carta d'identità del dichiarante (modulo 2);
- C) DICHIARAZIONE al fine dell'attribuzione del punteggio come da criteri approvati dalla Giunta comunale con deliberazione n. 23 dd. 27.02.2018 redatta secondo lo schema allegato



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it





COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

e corredata da fotocopia della carta d'identità del dichiarante (modulo 3).

Sull'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura:

- **“Offerta per locazione appartamento via della Pieve, n. 11, 1° piano”.**

La consegna della busta può essere effettuata:

- a) mediante raccomandata del servizio postale statale;
- b) mediante plico analogo alla raccomandata inoltrato da Corrieri specializzati;
- c) mediante consegna diretta all'Ufficio Segreteria del Comune di San Lorenzo Dorsino, Piazza delle Sette Ville, n. 4 il quale ne rilascia apposita ricevuta, nell'orario di apertura al pubblico.

Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse le offerte che perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi

Dovendo dichiarare di aver visionato l'appartamento, si comunica la disponibilità del Servizio Tecnico a fissare un appuntamento per il sopralluogo contattando gli uffici comunali al numero di telefono 0465/734023.

Il Servizio Tecnico comunale è a disposizione per chiarimenti od informazioni.

IL SINDACO
- Albino Dellaidotti -



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it





_____ **COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO** _____

Modulo 1 – OFFERTA ECONOMICA

Luogo e data _____

Spettabile
COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO
Piazza delle Sette Ville, n. 4
38078 SAN LORENZO DORSINO (TN)

OGGETTO: Locazione appartamento via della Pieve, n. 11, 1° piano. Offerta economica.

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a _____ a _____
(____) il _____ e residente a _____ in via _____
n. _____ C.A.P. _____, città _____
Codice Fiscale _____ e-mail _____

OFFRE

per l'affitto dell'appartamento via della Pieve, n. 11, 1° piano di cui all'oggetto la somma di mensili
Euro _____ (in cifre) - Euro _____ (in
lettere).

Firma

N.B: L'offerta economica, dovrà essere inserita, a pena d'esclusione, in una busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, con strumento idoneo a garantirne l'integrità e la non manomissione del contenuto riportante la dicitura OFFERTA ECONOMICA e il nome dell'offerente.

La busta contenete l'offerta economica, senza alcun altro documento, dovrà essere inserita a pena di esclusione nel plico d'invio.



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it





_____ **COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO** _____

Modulo 2 – DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI

Luogo e data _____

Spettabile
COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO
Piazza delle Sette Ville, n. 4
38078 SAN LORENZO DORSINO (TN)

OGGETTO: Locazione appartamento via della Pieve, n. 11, 1° piano. Dichiarazione di possesso dei requisiti.

Il/la _____ sottoscritto/a _____ nato/a _____ a _____
(____) il _____ e residente a _____ in via _____
n. _____ C.A.P. _____, città _____
Codice Fiscale _____ e-mail _____

consapevole che in caso di false dichiarazioni saranno applicabili le sanzioni penali previste dalla legge, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445

D I C H I A R A

il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di contrattazione con la Pubblica Amministrazione ed in particolare:

1. di conoscere ed accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso d'asta;
2. di aver visionato l'appartamento di cui in oggetto e di essere consapevole dello stato di fatto in cui lo stesso si trova e del luogo ove è ubicato;
3. di accettare l'appartamento di cui in oggetto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
4. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza per l'applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., o decreto penale di condanna, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che in capo al medesimo non ricorrono cause di incapacità a partecipare a gare pubbliche e/o a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Firma



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it





COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Allegati: copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38, comma 3 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it





_____ **COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO** _____

Modulo 3 - DICHIARAZIONE AL FINE DELL'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO COME DA CRITERI APPROVATI DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 23 DD. 27.02.2018

Luogo e data _____

Spettabile
COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO
Piazza delle Sette Ville, n. 4
38078 SAN LORENZO DORSINO (TN)

OGGETTO: Locazione appartamento via della Pieve, n. 11, 1° piano. Dichiarazione al fine dell'attribuzione del punteggio come da criteri approvati dalla Giunta comunale con deliberazione n. 23 dd. 27.02.2018.

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
_____ () il _____ e residente a _____ in via _____
n. _____ C.A.P. _____, città _____
Codice Fiscale _____ e-mail _____

consapevole che in caso di false dichiarazioni saranno applicabili le sanzioni penali previste dalla legge, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445

D I C H I A R A

- 1) che il proprio reddito familiare è pari ad €. _____;
- 2) che il proprio nucleo familiare è composto da: _____;
- 3) che si trova nella seguente condizione particolare: _____.

Firma

Allegati: copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38, comma 3 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.



Piazza delle Sette Ville, n. 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (Trento)
Tel. 0465 734023 - Fax 0465 734638
Cod. Fisc. - P.Iva 02362480226
e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it
PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it
web site: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it



San Lorenzo Dorsino, __.__.____

COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO PROVINCIA DI TRENTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE A FINI ABITATIVI DELL'APPARTAMENTO

AL PRIMO PIANO DI VIA DELLA PIEVE, N. 11

P.ED. 5 SUB. 8 E 10 IN C.C. TAVODO

Tra i Signori:

1. DELLAIOTTI ALBINO, nato a Dorsino (TN) il 08.07.1958, Sindaco
pro tempore del Comune di San Lorenzo Dorsino C.F. e P. IVA
02362480226, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, Piazza
delle Sette Ville, n. 4, che interviene nel presente atto in nome e nell'interesse
esclusivo dell'Amministrazione rappresentata.-----

2. _____, nato/a a _____ (__) il __.__.____,
residente a _____ (__), in Via _____, n. __, codice fiscale:
_____-----

----- PREMESSO CHE -----

- con deliberazione della Giunta comunale n. __ del __.__.2018, esecutiva, è stata
autorizzata la stipulazione del presente atto. -----

tutto ciò premesso e ritenuto facente parte integrante del presente atto, fra le
parti intervenute si stipula e si conviene quanto segue: -----

Art.1

Il Comune di San Lorenzo Dorsino, a mezzo del legale rappresentante pro
tempore Sindaco Sig. Dellaidotti Albino, concede in locazione al/alla
Signor/a_____, di seguito denominato "conduttore", l'unità
immobiliare (appartamento) ad uso abitativo posta al primo piano
dell'immobile sito in Via Della Pieve, n. 11 in C.C. Tavodo, identificato

	dalla p.ed. 5 sub. 8 e 10, composto da cucina, sala da pranzo, corridoio, due stanze e bagno, oltre a deposito a piano terra.-----	
	Art.2	
	La locazione avrà durata di anni 4 con decorrenza dal _____ al _____ e potrà essere rinnovata per un ugual periodo di tempo nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, a mezzo lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per una durata uguale a quest’ultimo, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.-----	
	Art. 3	
	Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 (sei) mesi prima a mezzo lettera raccomandata A.R..-----	
	Art. 4	
	Il canone annuo di locazione è stabilito in €.__,__,__.= che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese in rate mensili anticipate di €.__,__,__. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie d’operai e impiegati. Il canone potrà essere integrato degli importi relativi ad opere straordinarie necessarie ed improrogabili nei limiti dell’interesse legale ex art. 23 Legge 392/78. Sono, inoltre, a carico del conduttore gli oneri accessori da pagarsi secondo i modi indicati dal locatore in base ai preventivi dell’amministrazione salvo conguaglio.-----	
	Art. 5	
	L’unità immobiliare è ad uso esclusivo di abitazione. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare, pena la	
	2	

risoluzione di diritto del contratto.-----

Art. 6

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, compresa l'imbiancatura, esente da vizi e difetti che ne diminuiscano il godimento, obbligandosi a restituirlo al termine della locazione nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso dovuto alla vetustà. Ogni aggiunta che non potrà essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti, eventualmente eseguiti dal conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcuna pretesa di compenso anche se autorizzati.-----

Art. 7

Sono interamente a carico del conduttore le spese di conduzione (acqua, depurazione, rifiuti, energia elettrica, riscaldamento, pulizie ecc.) e la normale manutenzione dell'immobile ai sensi dell'art. 1609 del Codice Civile. Sono pure a carico del conduttore la manutenzione di vetri, serrature, maniglie, rubinetterie, scarichi dell'acqua e delle fognature.-----

Art. 8

Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il Comune di San Lorenzo Dorsino è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per eventuali danni provocati da scoppi, fulmini, incendi, furti ecc. ai beni di pertinenza dell'immobile o in esso custoditi.-----

Art. 9

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari o persone ospitate il regolamento interno dello stabile e le regole di buon vicinato e del

	corretto vivere civile. -----	
	Art. 10	
	Il locatore potrà visitare l’immobile in qualsiasi momento, previo ragionevole	
	preavviso. Alle stesse condizioni il conduttore si impegna a consentire la visita,	
	durante l’ultimo semestre di locazione o in caso di vendita ad aspiranti acquirenti.--	
	Art. 11	
	A garanzia degli obblighi contrattuali il conduttore costituisce un deposito	
	cauzionale di €_.____,____.= pari a tre mensilità di canone di locazione. La cauzione	
	non è soggetta a rivalutazione. La cauzione verrà restituita al termine della	
	locazione, dopo la puntuale e regolare riconsegna di quanto locato e sempre che	
	risulti definito ogni reciproco rapporto contrattuale.-----	
	Art. 12	
	L’inadempienza da parte del comodatario di uno qualunque dei patti contenuti	
	nel presente contratto produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto. La stessa	
	si verificherà di diritto previo avviso raccomandato di 15 giorni.-----	
	Art. 13	
	Per tutto quanto non è contemplato nel presente atto valgono le norme del codice	
	civile e delle altre leggi in vigore -----	
	Art. 14	
	Le spese contrattuali relative alla formazione e alla registrazione del presente	
	atto, compresa l’imposta di bollo, sono a carico del conduttore -----	
	Art. 15	
	Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se	
	non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto	
	applicabili.-----	
	4	

Allegato E
alla deliberazione
della Giunta comunale
n. 23 dd. 27.02.2018



COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

DISCIPLINARE PER L'INQUILINATO

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente disciplinare regola i diritti e i doveri dei conduttori di alloggi di proprietà del Comune.
2. Il rapporto fra il Comune ed i conduttori è altresì disciplinato dal contratto di locazione.
3. Qualora l'unità immobiliare sia inserita in un edificio a regime condominiale ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile la disciplina di cui al comma precedente resta subordinata al Regolamento di condominio eventualmente vigente.

Art. 2 – Consegna, conservazione e riconsegna dei locali

1. Il conduttore deve avere debita cura dell'alloggio locatogli e dei relativi accessori, quali: cantina, soffitta, garage, ecc.. Egli deve servirsene esclusivamente per l'uso indicato nel contratto locativo con la diligenza del buon padre di famiglia, osservando scrupolosamente la disciplina contrattuale, regolamentare e legale.
2. Il conduttore deve consentire l'accesso all'alloggio ed accessori e l'ispezione degli stessi, da parte del personale incaricato dal Comune, al fine di controllare il rispetto di tutte le norme del presente Regolamento.
3. Ai sensi dell'art. 1590 del Codice civile, al termine della locazione, il conduttore deve riconsegnare l'immobile locatogli nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, vale a dire in buone condizioni manutentive e privo di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine, fa fede il Verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti. In particolare, il conduttore deve riconsegnare l'immobile totalmente sgombero e libero da cose e persone, anche interposte, completamente ritinteggiato a perfetta regola d'arte. In caso vengano riscontrati dei danni o manchevolezze, il ripristino verrà eseguito a cura del Comune con addebito del relativo costo all'inquilino.
4. Se l'alloggio è dotato di caldaia autonoma il conduttore deve rendere pure il "libretto di impianto" ad essa relativo.
5. Per tutta la durata della locazione il conduttore deve corrispondere al Comune, con cadenza mensile, il canone di locazione nonché gli importi richiesti a titolo di spese per i servizi.

Art. 3 – Riparazioni ordinarie e straordinarie

1. Il Comune mantiene l'immobile in stato da servire all'uso convenuto nel contratto locativo ai sensi dell'art. 1575 del Codice civile.
2. Durante l'esecuzione di interventi manutentivi a cura del Comune, il conduttore deve tollerarne i disagi, senza poter pretendere alcun indennizzo, salvo quanto disposto dall'art. 1584 del Codice civile. In particolare egli deve permettere il libero accesso al personale addetto ai lavori e ad agevolarne l'esecuzione.
3. Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice civile, il conduttore è direttamente obbligato a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle piccole riparazioni conseguenti ai

deterioramenti prodotti dall'uso. In via esemplificativa e non esaustiva, rientrano in tale specie le seguenti incombenze:

- a) corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica ed eventuale sostituzione degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita) e dei rilevatori delle fughe di gas ove installati;
 - b) adeguata manutenzione della caldaia a gasolio in dotazione con pulizia e prova fumi da compiersi da ditte abilitate. In particolare, secondo quanto prescritto dall'art. 11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. le suddette apparecchiature devono essere sottoposte a visita periodica con annotazione sul "libretto di impianto" almeno una volta all'anno per quelle di potenza superiore a 35 kw e almeno ogni due anni per quelle con potenza inferiore. Le normali operazioni di manutenzione, quali la pulizia, devono invece essere eseguite almeno una volta l'anno in entrambi i casi. Si specifica che, per quanto disposto dalla normativa sopraindicata, tutti gli interventi di manutenzione, ivi compresa la sostituzione di componenti, sono a carico del conduttore, esclusa la sostituzione completa dell'apparecchiatura che risulti irrimediabilmente compromessa, effettuata a carico del Comune. Qualora però si rendesse necessaria la sostituzione dell'apparecchiatura a causa di accertati deterioramenti dovuti ad un uso anomalo o ad una carente manutenzione, le relative spese resteranno ad esclusivo carico del conduttore;
 - c) assicurare il libero passaggio di aria dai fori di aerazione dei locali con particolare riferimento a quelli che contengono apparecchi a gas;
 - d) esecuzione della pulizia dei camini dell'alloggio almeno ogni dodici mesi da parte di personale abilitato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 20.8.1954 n. 24;
 - e) riparazione e sostituzione della rubinetteria, dei sifoni e raccordi, disotturazione, spurgo e pulizia delle tubazioni di scarico in casi di ingorghi ed otturazioni;
 - f) riparazione infissi, compresa la sostituzione di serrature, maniglie, vetri.
4. Il Comune si riserva, comunque, la facoltà, a sua insindacabile discrezione, di surrogarsi al conduttore negligente, eseguendo le riparazioni di sua spettanza con diritto di rivalsa dei costi sostenuti.
5. Quando l'immobile abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi deve darne tempestivo avviso in forma scritta al Comune; soltanto in caso di urgenza è ammessa segnalazione telefonica. Per i guasti verificatisi per mancata o ritardata denuncia, la responsabilità del danno ricade sul conduttore inadempiente.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici saranno eseguiti a cura del Comune con addebito del relativo costo agli inquilini.

Art. 4 – Responsabilità

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti anche se derivati da incendio, causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia, incuria, ad un uso non corretto dell'immobile o comunque a fatto ad egli imputabile, sia nella conduzione dell'appartamento che nell'uso dei

relativi impianti. La responsabilità del conduttore sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'immobile stesso.

2. Nel caso che il conduttore disponga di copertura assicurativa per tali rischi, egli tuttavia resta direttamente obbligato per l'eventuale eccedenza del danno.

Art. 5 – Norme di comportamento

1. Nel godimento dell'immobile il conduttore deve:

- a) osservare i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- c) rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22,00 alle ore 8,00) e del primo pomeriggio (ossia dalle ore 13,00 alle ore 15,00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti;
- d) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo od affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del Codice civile, l'inquilino è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia;
- e) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc..), non alterandone la destinazione a bene comune;
- f) contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, piantagioni, aiuole, ecc..) mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni della maggioranza degli aventi diritto all'uso di tali spazi. In difetto di decisione della maggioranza o quand'anche il Comune riscontri una non corretta conservazione e cura, può, previa diffida, surrogarsi all'utenza, ed eseguire i necessari interventi, esercitando rivalsa dei relativi costi nei confronti degli utenti obbligati;
- g) provvedere alla cura e normale manutenzione della superficie scoperta attribuita in suo uso e godimento con carattere di esclusività. Se nonostante diffida il conduttore persiste nell'incuria, il Comune può risolvere di diritto ex art. 1456 del Codice civile il contratto relativo alla superficie scoperta;
- h) richiudere il portone di casa e gli accessi alle parti comuni secondo le modalità stabilite dalla maggioranza degli conduttori;
- i) provvedere ad una regolare ed idonea pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni ed ai turni stabiliti dalla maggioranza degli aventi diritto all'uso. In difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, o quand'anche il Comune riscontri carenza di pulizia, previa diffida può, a sua insindacabile discrezione, provvedere direttamente, rivalendosi delle relative spese;
- l) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori, provvedendo alla corretta differenziazione dei rifiuti secondo le disposizioni in materia.

2. E' fatto divieto di:

- a) apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, ecc., salva preventiva autorizzazione da parte del Comune. È onere del conduttore acquisire eventuali autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità. Le modifiche non autorizzate che costituiscono abuso edilizio sono considerate gravi violazioni contrattuali e saranno denunciate alle competenti autorità amministrative e giurisdizionali. Il Comune si riserva la facoltà di revocare in ogni tempo, motivatamente, l'autorizzazione e per l'effetto il conduttore deve ripristinare lo stato originario delle cose e dei luoghi.
- b) esporre biancheria od indumenti sulle ringhiere delle scale, o esternamente alle finestre ed ai poggiali;
- c) porre vasi di fiori privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare, i vasi devono venire muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio. La responsabilità per eventuali danni fa carico esclusivamente al conduttore;
- d) detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni sostanze infiammabili o comunque pericolose. Qualora il conduttore debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenersi nell'alloggio o pertinenze non può essere superiore alla normale scorta d'uso, e comunque la conservazione deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme nel campo della sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e dei terzi;
- e) utilizzare garage, cantine, soffitte e le parti comuni, per lo svolgimento di attività artigianali di qualsiasi tipo, (quali: officina, falegnameria, ecc..) anche se svolte in via temporanea e saltuaria. Le attività hobbistiche sono consentite sempreché vengano assunte tutte le misure e cautele idonee ad evitare disturbi, danni, disagi, pericoli ed in particolare vengano rispettate le norme nel campo della sicurezza a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e di terzi. Non sono considerate hobbistiche le attività svolte dietro compenso. Resta inteso che il conduttore è responsabile ai sensi del precedente art. 4 a cui si rinvia;
- f) compiere, nell'ambito della proprietà del Comune, qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e simili altre propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A titolo esemplificativo, ricadono in tali vietate attività:
 - 1. lo spaccare la legna all'interno dei locali;
 - 2. il battere tappeti dalle finestre, dai poggiali, dai ripiani delle scale;
 - 3. nella fascia oraria compresa tra le ore 22,00 e le ore 8,00 l'accendere elettrodomestici rumorosi, (quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolvere, ecc..).

L'uso di apparecchi radiofonici e televisivi è consentito, purché vengano adottate le misure idonee ad evitare disturbi ai coinquilini; in particolare nelle fasce orarie comprese tra le ore 22,00 e le ore 08,00 e tra le ore 13,00 e le ore 15,00.

L'uso di strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, non può superare le tre ore giornaliere, frazionabili in periodi non compresi tra le ore 13,00 e le ore 15,00 e tra le ore 22,00

e le ore 8,00. Il limite di tre ore giornaliere potrà essere superato sempreché il conduttore a propria cura e spese provveda ad insonorizzare adeguatamente i locali utilizzati fermo restando gli intervalli di cui sopra.

- g) svolgere qualsiasi tipo di attività, che, per sua natura o per natura dei mezzi adoperati, possa compromettere l'incolumità altrui;
 - h) depositare, anche temporaneamente, beni mobili, in uso o fuori uso, materiali vari servibili o di scarto, rifiuti di qualsiasi genere ed altre cose, negli spazi comuni. Tuttavia, in tali spazi è eccezionalmente consentito, previa autorizzazione del Comune, il temporaneo deposito di mobili o cose che si renda necessario per consentire l'esecuzione di lavori manutentivi all'alloggio;
 - i) usare gli spazi comuni in modo improprio o in contrasto con l'apposita segnaletica, in particolare è vietato il lavaggio di veicoli;
 - l) gettare oggetti dalle finestre e balconi e negli scarichi cose o sostanze otturanti;
 - m) mettere in atto qualsiasi comportamento che possa arrecare danno o disturbo agli altri inquilini nonché al vicinato.
- 3) Le persistenti e ripetute violazioni delle disposizioni del presente articolo costituiscono a tutti gli effetti "grave violazione delle condizioni contrattuali di locazione".

Art. 6 – Custodia degli animali

1. Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione, sempreché:
 - a) essi non siano pericolosi;
 - b) le dimensioni e le dotazioni dell'alloggio siano idonee, in particolare sotto il profilo della conservabilità dell'igiene degli ambienti anche tenuto conto della consistenza ed esigenze del nucleo abitante, nonché della necessità di garantire le condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato. E' fatto, ad ogni modo, divieto di detenere serpenti o animali velenosi di qualsiasi specie.
2. Il Comune si riserva la potestà di accertare se ricorrono i requisiti ed in difetto l'inquilino deve osservare quanto stabilito al successivo comma 4°.
3. Il conduttore deve comunque detenere e custodire gli animali nel rispetto dell'art. 727 del Codice penale, dell'articolo 2052 del Codice civile e del Regolamento comunale di polizia urbana approvato con deliberazione del consiglio comunale del 25 febbraio 2004, n. 11 e s.m.i.
4. Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie, eccedenti la normale tollerabilità, ai coinquilini, impregiudicati i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 del Codice civile, il Comune intima al conduttore di provvedere ad allontanarlo e a reperirgli adeguato ricovero all'esterno della proprietà.
5. E' fatto divieto di svolgere, all'interno della proprietà del Comune, attività di allevamento di animali di qualsiasi specie, dovendo intendersi come "allevamento" anche il caso di reiterate cucciolate.

6. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo costituisce a tutti gli effetti “grave violazione delle condizioni contrattuali di locazione”.

Art. 7 – Installazione e manutenzione delle antenne

1. Fermo restando le disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, ciascun conduttore, prima di dar corso all'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne, TV, CB, paraboliche), deve informare il Comune, il quale individuerà la collocazione più idonea al fine di evitare che l'impianto:
 - a) possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto di altri inquilini;
 - b) impedisca, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, (in particolare esso non deve avere un ingombro eccessivo);
 - c) alteri il decoro architettonico dell'edificio.

Il conduttore deve uniformarsi alle disposizioni e/o direttive che gli verranno dal Comune, per detti fini, impartite e l'installazione deve venire eseguita a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di ditta abilitata che rilascerà apposita dichiarazione di conformità (in particolare dovrà venire garantita l'assenza di interferenze con i servizi di radiodiffusione pubblica). E' inoltre onere del conduttore acquisire in precedenza le autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia.

2. Il conduttore resta, comunque, responsabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice civile per eventuali danni che venissero arrecati, anche successivamente alla messa in opera, alla proprietà comunale.
3. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di rimuovere eventuali antenne che fossero state installate in assenza di preventiva autorizzazione, qualora il conduttore non provveda alla rimozione entro il termine prenotato con apposita diffida. Il Comune eserciterà, in seguito, rivalsa nei confronti del conduttore delle spese sostenute per la rimozione.
4. Qualora per l'esecuzione di interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere l'antenna, l'inquilino, su semplice richiesta deve provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura. Ultimati i lavori quest'ultimo potrà ripristinare l'impianto.
5. A finita locazione, il conduttore deve provvedere alla rimozione delle apparecchiature di ricezione ed al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti alla messa in opera, salvo diritto del Comune di ritenere l'addizione.

Art. 8 – Sanzioni

1. Nei confronti dell'inquilino che sia incorso in gravi violazioni delle norme del presente disciplinare il Comune:
 - a) invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno di contestazione delle violazioni con monitoria;

- b) esamina eventuali controdeduzioni presentate dal conduttore entro 15 giorni dal ricevimento della predetta nota;
- c) archivia la pratica in caso di accoglimento delle stesse;
- d) procede, in caso di mancato accoglimento e qualora l'interessato violi ulteriormente le disposizioni contrattuali a diffidarlo ad osservare le disposizioni stesse prenotando un congruo termine.

Art. 9 – Denunce e segnalazioni

1. Eventuali lamentele o segnalazioni da parte di un conduttore, nei confronti di altro/i conduttore/i in ordine a presunte violazioni al presente disciplinare devono venire inoltrate al Comune in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie ecc.). Eventuali segnalazioni verbali o anonime non necessariamente produrranno azioni da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Ai sensi dell'art. 1585 del Codice civile, il Comune non è tenuto a garantire il/i conduttore/i da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo al Giudice, civile o anche penale.