

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
PROVINCIA DI FROSINONE

Deliberazione della Giunta Comunale

Verbale n. 115 del 10.11.2016

OGGETTO: CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' COMUNALE – DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE – APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE.

L'anno duemilasedici il giorno dieci del mese di novembre alle ore 13,20 e seguenti, in Isola del Liri e nella Residenza Municipale.

Regolarmente convocata dal Sindaco si è ivi riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei

Sigg.:

Cognome Nome		Presenti	Assenti
QUADRINI VINCENZO	Sindaco Presidente	X	
CARINGI ANGELO	Assessore	X	
D'AMBROSIO SARA	Assessore		X
PALLESCHI LAURA	Assessore	X	
MARZIALE LUCIO	Assessore		X
ROMANO FRANCESCO	Assessore	X	

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4°, del T.U. n. 267/2000) il Segretario Generale Dr. Ettore SALVATI

Il Sig. QUADRINI Vincenzo, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale – determinazione delle tariffe – approvazione schema di contratto";

PREMESSO CHE:

- L'Ente con fondi regionali ha realizzato degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica inseriti:
 1. nel progetto denominato "Contratti di Quartiere – Ridisegnare l'Isola";
 2. nel progetto denominato "P.R.U. ex Feltrificio Pisani ed Aree Limitrofe".
- Gli alloggi completati sono stati assegnati e consegnati.

VISTE le Leggi Regione Lazio 33/1987 – 30/1990 – 25/1997 concernente la disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP;

VISTO l'art. 4 della L.R. Lazio 25/1997 che sostituisce l'art. 39 della L.R. Lazio 33/1987 che stabilisce i metodi di calcolo dei canoni di locazione;

RITENUTO dover provvedere, provvisoriamente e nelle more della definizione per la gestione degli alloggi ERP di proprietà comunali, all'approvazione delle tariffe del canone di locazione di tali alloggi;

PRESO ATTO che al fine di determinare le tariffe, il su citato art. 4 della L.R. Lazio 25/1997, definisce le fasce di reddito necessarie per il calcolo del canone di locazione;

VISTE le fasce di reddito, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Lazio 25/1997, così determinate:

- **FASCIA A:** reddito annuale lordo del nucleo familiare al di sotto o uguale ad una pensione sociale minima. Rientrano, inoltre, in questa fascia anche coloro che sono disoccupati o sono totalmente inabili al lavoro;
- **FASCIA B:** reddito annuale del nucleo familiare pari o minore a due pensioni sociali e derivante da pensioni, lavori dipendente, assegni di assistenza per cassa integrati, mobilità, disoccupazione, sussidi assistenziali od assegni di mantenimento del coniuge separato o divorziato;
- **FASCIA C:** reddito annuale del nucleo familiare inferiore o uguale all'importo stabilito quale limite di reddito per l'accesso alla graduatoria per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, così come dettato dalla norme vigenti;
- **FASCIA D:** reddito del nucleo familiare compreso tra il reddito di cui alla fascia C maggiorato del 20%;
- **FASCIA E:** Reddito del nucleo familiare compreso tra il valore del reddito della fascia D ed il valore del reddito di limite di decadenza dell'assegnazione;
- **FASCIA F:** reddito annuale del nucleo familiare compreso tra il valore del reddito della fascia E maggiorato del 50%;
- **FASCIA G:** reddito annuale del nucleo familiare superiore al valore del reddito della fascia E;

RITENUTO, inoltre, opportuno approvare una bozza di contratto di locazione provvisorio, da sottoscrivere da parte degli assegnatari, sempre nelle more della definizione per la gestione di tali alloggi;

RITENUTO, ai sensi dell'art. 4 della L.R. Lazio 25/1997, dover definire le fasce di reddito;

VISTA la bozza del contratto di locazione provvisorio, che si allega alla presente;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile di competenza, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

VISTO il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile di competenza, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

VISTO il Regolamento della Regione Lazio nr. 2/2000 e s.m.i.;

RITENUTO di dover procedere in merito;

VISTO il D.lgs 267/2000;

**PROPONE
ALLA GIUNTA
DI DELIBERARE**

DI APPROVARE le seguenti fasce di reddito per la determinazione del canone di locazione degli alloggi ERP e precisamente:

- **FASCIA A:** reddito annuale lordo del nucleo familiare al di sotto o uguale ad una pensione sociale minima. Rientrano, inoltre, in questa fascia anche coloro che sono disoccupati o sono totalmente inabili al lavoro;



- **FASCIA B:** reddito annuale del nucleo familiare pari o minore a due pensioni sociali e derivante da pensioni, lavori dipendente, assegni di assistenza per cassa integrati, mobilità, disoccupazione, sussidi assistenziali od assegni di mantenimento del coniuge separato o divorziato;
- **FASCIA C:** reddito annuale del nucleo familiare inferiore o uguale all'importo stabilito quale limite di reddito per l'accesso alla graduatoria per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, così come dettato dalla norme vigenti,
- **FASCIA D:** reddito del nucleo familiare compreso tra il reddito di cui alla fascia C maggiorato del 20%;
- **FASCIA E:** Reddito del nucleo familiare compreso tra il valore del reddito della fascia D ed il valore del reddito di limite di decadenza dell'assegnazione;

DI DARE ATTO che il canone di locazione degli alloggi sarà determinato secondo quanto stabilito dall'art. 4 della L.R. Lazio 25/1997 e precisamente:

- 1) Fascia A: ai sensi dell'art. 4 della L.R. Lazio 25/1997 Lire 15.000 rivalutato ai sensi dei coefficienti ISTAT pari ad €. 10,78;
- 2) Fascia B: canone sociale non può essere superiore al 4,20% del reddito imponibile del nucleo familiare;
- 3) Fascia C: canone di locazione è pari al 75% di quello precedente e non può essere superiore al 6% del reddito imponibile;
- 4) Fascia D: canone di locazione è pari al 75% di quello precedente e non può essere superiore al 6,50% del reddito imponibile;
- 5) Fascia E: canone di locazione è pari a quello stabilito precedentemente aumentato del 25% e comunque non può essere superiore al 7,20% del reddito imponibile;
- 6) Fascia F: canone di locazione è pari a quello stabilito precedentemente aumentato del 100% e comunque non può essere superiore al 12% del reddito imponibile;
- 7) Fascia G: canone di locazione è pari a quello stabilito precedentemente aumentato del 150% e comunque non può essere superiore al 13% del reddito imponibile;

DI APPROVARE la bozza di contratto di locazione provvisorio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

DI PRENDERE ATTO dell'art. 30 della L.R. Lazio 33/1987 e s.m.i. che regola la decadenza dell'assegnazione;

LA GIUNTA COMUNALE

LETTA la su estesa proposta deliberativa predisposta dal servizio interessato;

RITENUTA la medesima meritevole di approvazione;

VISTI i previsti pareri espressi per quanto di competenza;

Con votazione unanime, legalmente resa

DELIBERA

DI APPROVARE, come con la presente approva, per le ragioni meglio specificate in premessa, la proposta di deliberazione presentata dall'ufficio;

DI TRASMETTERE l'atto agli uffici per le proprie competenze al fine di conferire attuazione alla presente deliberazione

Con separata ed unanime votazione la presente proposta viene dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

Contratto di locazione per alloggio di edilizia residenziale popolare

L'anno il giorno del mese di in Isola del Liri

(FR) e nella Casa Comunale, , si sono costituiti:

Il/La nato/a a (.....) il .../.../..... e domiciliato

per la carica presso la casa comunale, in qualità di Responsabile del Servizio, il quale

interviene in questo atto in nome e per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che

rappresenta, ai sensi delle vigenti normative, giusto decreto del sindaco nr. del

..... - prot. del, di seguito denominato

"locatore";

E

il/la Sig./Sig.ra di seguito locatario/a

identificato/a mediante

Premesso che:

con determina del Responsabile del Servizio nr. del è

stato assegnato un alloggio di edilizia residenziale popolare (ERP) al locatario sito in

.....;

ciò premesso

Art. 1 - Oggetto e contenuto della locazione

Il **locatore**, in persona del suo rappresentante sottoscritto, in attuazione al provvedimento di

assegnazione a suo tempo emesso ai sensi delle disposizioni in vigore, concede in locazione

al/lla Sig., che accetta, con il consenso del proprio coniuge

l'alloggio in gestione in località ISOLA DEI LIRI VIA..... - Nr. ,

composto di vani utili, più servizi oltre a, pari a vani convenzionali, ad

uso esclusivo di abitazione del locatario e del suo nucleo familiare, attualmente composto dalle seguenti persone:

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

Ogni variazione in aumento nella composizione del nucleo familiare, conseguente alla nascita di figli ovvero al loro riconoscimento od adozione da parte del locatario, o del coniuge, deve essere comunicato al locatore entro trenta giorni dal loro verificarsi.

Art. 2 - Divieto di sub-locazione

In relazione all'esclusività del diritto concesso al locatario per sé e per il suo nucleo familiare, di cui al precedente articolo 1, è espressamente vietata ogni forma di sub-locazione, totale o parziale, onerosa o gratuita.

La cessione totale o parziale dell'alloggio a qualsiasi titolo, salvo i casi previsti dalla legge comporta, ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 12/99, la decadenza dell'assegnazione ed il pagamento di una sanzione amministrativa oltre all'esclusione dalle assegnazioni di Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o comunque fruente di contributo dello Stato o di Enti Pubblici.

Art. 3 - Canone di locazione

Il canone dovuto dal locatario, da pagarsi anticipatamente entro il giorno cinque di ogni mese con le modalità separatamente indicate dall'Ente, è fissato, ai sensi della delibera di Giunta Comunale in € Il canone è soggetto a revisione, a seguito del periodico accertamento delle condizioni reddituali ai sensi della L.R.33/87 come modificata dalla L.R. 25/97 e dall'art. 20 comma 4 della L.R. 12/99. Qualora il contratto di fornitura di energia elettrica e dell'acqua, per uso individuale, dell'alloggio del fabbricato o del complesso nel

termine della locazione, nel medesimo stato, nonché a rifondere gli eventuali danni direttamente o indirettamente determinati.

Il locatario si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla riparazione di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice civile, ed a servirsi dell'immobile locato ai sensi dell'art. 1587 del Codice civile con la diligenza del buon padre di famiglia, attenendosi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità, nonché al regolamento per gli inquilini approvato dal **Comune di Isola del Liri**; a riparare comunque i danni causati da negligenza e cattivo uso; alla pulizia delle canne fumarie, degli esalatori, di pozzetti e reti fognanti; alla sostituzione di pareti e pavimenti e di servizio igienico-sanitari rotti, alla rimustratura di infissi interni; alla riparazione o sostituzione di pozzi idraulici non coperti; alla riparazione di infissi e relativi accessori; alla riparazione e sostituzione di impianti elettrici interni, e di impianti citofonici, alla ripulitura muraria dell'alloggio.

La gestione, la manutenzione e la riparazione dell'impianto autonomo di riscaldamento e scaldacqua, ove esistenti, sono a carico esclusivo del locatario, quest'ultimo, nel caso in cui l'alloggio sia dotato di detti impianti autonomi, viene nominato, con la sottoscrizione del presente atto, depositario sia della centralina di riscaldamento autonomo che dello scaldacqua, rispondendone a tutti gli effetti, della loro funzionalità, con l'obbligo parimenti di riconsegnare il tutto in normale stato di funzionalità.

Miglioramenti e addizioni eseguiti nell'alloggio dal Locatario, anche se autorizzati restano, al termine del rapporto, di proprietà del **Comune di Isola del Liri**, senza che esso sia tenuto a versare nessun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del C.C., riservandosi, in ogni caso, il **Comune di Isola del Liri** medesimo il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stato medesimo in cui fu consegnato.

Il locatario, quando ne sia preventivamente avvisato, non può opporsi alle visite nell'alloggio

ordinate dal **Comune di Isola del Liri** per verificare la sua buona conservazione, né può opporsi all'esecuzione, nell'alloggio predetto e nei suoi accessori, di opere ritenute necessarie dal **Comune di Isola del Liri**, riservandosi fin d'ora, in particolare con riferimento a quanto disposto dall'art. 1584 del C. C., a qualsiasi diritto o pretesa.

E' fatto divieto al locatario di installare nell'alloggio apparecchi a gas illuminanti ed a combustibile liquido o gasificato, quali stufe, scaldacqua, scaldabagno e simili senza preventiva autorizzazione scritta dal **Comune di Isola del Liri**.

Il locatario, in ogni momento e previo avviso, dovrà consentire la visita dell'appartamento da parte del personale munito di permesso del **Comune di Isola del Liri**.

Art. 8 - Responsabilità

Il locatario, rinunciando alla garanzia di cui all'art. 1585 del Codice civile, esonera espressamente il **Comune di Isola del Liri** da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti provocati per fatto, omissione o colpa di altri inquilini e di terzi in genere. Pertanto, non può in ogni caso far risalire al **Comune di Isola del Liri** responsabilità alcuna per eventuali furti nella cosa locata. Il Locatario è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia all'alloggio che allo stabile, per colpa sua, di persone con lui conviventi o da lui stesso chiamate per incombenza o motivi di qualsiasi genere.

Art. 9 - Autogestione

Ai sensi dell'art.15 del Reg. Regionale del 20/09/00 n. 2, il locatario è tenuto alla autogestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie. Fino al momento dell'effettivo funzionamento dell'autogestione, il locatario è tenuto a rimborsare all'Ente gestore i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, ivi comprese le quote di spese generali relativi all'erogazione dei servizi stessi.

Art. 10 - Alloggi di ERP in Amministrazione Condominiale

Dal momento della costituzione del condominio il locatario è tenuto a corrispondere alla gestione condominiale le quote ordinarie dei servizi erogati e le spese generali relative alla erogazione dei servizi, ivi compreso il compenso all'Amministratore del condominio stesso.

Art. 11 - Durata della locazione

Il presente contratto ha una validità a tempo provvisorio, nelle more della definizione da parte dell'Ente, dell'approvazione di un regolamento o per l'affido a terzi della gestione degli alloggi di proprietà, salvo i casi di risoluzione di cui al successivo art. 12 e salvo il diritto al recesso unilaterale da parte del locatario. La data di inizio del contratto coincide con la data della determina di assegnazione, salvo gli effetti contabili che decorrono dal primo giorno del mese successivo dalla data di inizio. Verificandosene i presupposti, si procederà, nei termini di legge e ai soli fini fiscali, a denuncia annuale di contratto verbale.

Art. 12 - Risoluzione del contratto

Qualora il locatario non abbia occupato l'alloggio nei termini di 30 giorni (60 se si tratta di lavoratore emigrato all'estero) dalla consegna dello stesso, abitandolo stabilmente con la propria famiglia, decade dall'assegnazione secondo le modalità previste dall'art.11 del Regolamento Regionale del 20/09/00 n. 2 con conseguente risoluzione di diritti del presente contratto.

Qualora il locatario abbia conseguito l'assegnazione dell'alloggio in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione stessa, ne sarà disposto l'annullamento, che comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

Il locatario verrà invece considerato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio in questione, con conseguente risoluzione del diritto del contratto, nei casi previsti dalle disposizioni che disciplinano la locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed in particolare:

- a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;

- b) non abiti stabilmente l'alloggio assegnatogli salva previa autorizzazione dell'Ente gestore giustificata da gravi motivi
- c) abbia mutato la destinazione dell'alloggio;
- d) svolga nell'alloggio attività illecite;
- e) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi nei termini contrattuali ovvero si renda responsabile di inadempimenti contrattuali per i quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto;
- f) abbia perduto i requisiti di cui all'art. 11 della L.R. n.12/99;
- g) fruisca di un reddito complessivo per il nucleo familiare, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, che risulta essere di importo superiore al 75% del limite massimo di cui all'art. 11 comma 1 lettera e della L.R. 33/87 come modificato dalla L.R. 25/97; in tal caso la decadenza viene disposta con le modalità di cui all'art. 13 della L.R. 12/99. Per il provvedimento di decadenza si applicano le disposizioni contenute nell'art. 13 della L.R. 12/99 e dell'art. 14 del Reg. Regionale del 20/09/00 n. 2.

Art. 13 - Rinvio alla normativa vigente

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica ed in particolare alle L. RR. 33/87, 30/90, 25/97, 12/99 e Regolamento Regionale del 20/09/00 n. 2 al D.P.R. del 20/12/1972 n. 1035 ed alle leggi 8/8/1977 n. 513 e nella citata L.R. fatte salve, in carenza di queste, le norme del Codice Civile.

Art. 14 - Spese contrattuali

Sono ad esclusivo carico del locatario tutte le spese, i diritti, le tasse e le imposte nonché quelle per eventuali rinnovazione di esso.

Le spese di registrazione, se non dovute ad inadempienze, sono ripartite in parti uguali fra il

Comune di Isola dei Liri ed il locatario, in caso contrario fanno carico alla parte inadempiente.

Art. 15 - Elezione di domicilio e foro convenzionale

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono rispettivamente domicilio: il Comune di Isola dei Liri nella propria sede ed il locatario nell'alloggio assegnatogli. Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il Foro di Cassino.

Isola dei Liri, li

Letto, confermato e sottoscritto

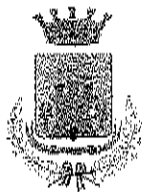
Il Locatario

Per il Comune di Isola dei Liri

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C. C. dichiaro di approvare espressamente gli art. 3,4, 5, 7, 8, 9, 10, e 12.

Il Locatario

Per il Comune di Isola dei Liri



Comune di Isola del Liri

Provincia di Frosinone

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 8°

OGGETTO: CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ COMUNALE. DETERMINAZIONE TARIFFE E APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

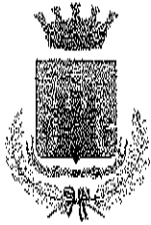
In ordine alla regolarità tecnica (ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) si esprime parere favorevole relativamente all'intervento in oggetto.

Si attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Isola del Liri li 09/11/2016



Responsabile del Servizio 8°
Ing. Pierpaolo Spaziani Testa



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

Via S. Giuseppe, 1-03036 Isola Del Liri-P.Iva 00279790604-C.F. 91000660604-www.comune.isola-del-liri.fr.it

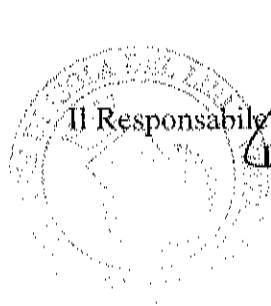
Servizio Finanziario
Tel. 0776/800809
Paghe-Economato
Tel. 0776/800828
Ragioneria
Tel. 0776/800829
Fax 0776/800872

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

OGGETTO: CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' COMUNALE - DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE - APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

**In ordine alla regolarità contabile (ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000), si esprime parere favorevole.
Si attesta altresì la regolarità e la correttezza contabile ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs 267/2000**

Isola del Liri, li 09/11/2016


Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Claudia Marra

- comunicata ai Sigg. capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- inviata alla Prefettura ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Sig. Vincenzo QUADRINI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Ettore SALVATI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

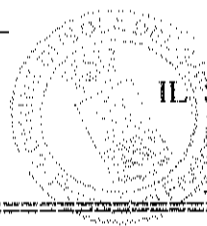
Il sottoscritto ~~Segretario~~ Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata nel sito internet del Comune di Isola del Liri www.comune.isoladeliliri.fr.it – Sez. Albo Pretorio “On Line” il giorno 16 NOV. 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Isola del Liri, li 16 NOV. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Ettore SALVATI

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Isola del Liri, li 16 NOV. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Ettore SALVATI

Il sottoscritto Segretario Generale

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Ettore SALVATI