



## **ISTITUTO STORICO DELLA RESISTENZA E DELLA SOCIETA' CONTEMPORANEA IN PROVINCIA DI CUNEO "D.L. BIANCO"**

### **Determinazione del Segretario amministrativo**

**n. 42 del 05/11/2018**

**OGGETTO:** Alloggio di proprietà dell'Istituto situato in Cuneo — via Q. Sella, 9. Assegnazione in locazione.

### **Il Segretario Amministrativo**

Premesso che questo Istituto è proprietario di un alloggio sito in Cuneo — via Quintino Sella n. 9, piano terzo, composto da ingresso, tre camere, cucina, servizi, con dotazione di cantina al piano interrato, catastalmente individuato alla partita 1001465 (fg. 90 – n. 1514 – sub. 61 – cat. A2 – cl. 5) proveniente da donazione di Piera Rosiello (lascito testamentario come da atto notarile del 22/12/1999, n. rep. 42426);

Questo Ente, con determinazione Segretario Amministrativo n. 40 del 31/10/2014, assegnò in locazione l'alloggio a PALMUCCI GUIDO, nato a Cuneo il 06/08/1970, residente a Cuneo, via Tetti Cordero, 4 al canone mensile di € 390,00 con decorrenza dal 01/11/2014;

Vista la lettera prot. 987/27 del 04/09/2018 con la quale il locatario comunicava formalmente la propria intenzione di recedere dal contratto di locazione in essere, lasciando l'immobile libero da persone e cose;

Vista la precedente determinazione n. 34 del 12/09/2018 con la quale era stata avviata la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un nuovo locatario;

Dato atto che, entro il termine previsto dall' "Avviso pubblico" fissato al 1/10/2018, sono pervenute n. 1 offerte di locazione da parte di: DALMASSO M. che risulta offerente un canone mensile pari a € 420,00;

Rilevato che tale offerta risulta ammissibile in quanto in possesso dei requisiti previsti e dato atto che occorre, pertanto, procedere con l'assegnazione in locazione mediante contratto di durata pari ad anni 4 (rinnovabile) in favore dell'offerente;

Visti il D. Lgs. 118/2011 che introduce i principi del nuovo ordinamento contabile per gli enti locali;

Visto l'articolo 66 del vigente «Regolamento di contabilità»;

Visto l'art. 8, comma 2, lettera g) del vigente Statuto dell'Istituto;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'articolo 179 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.;

Dato atto che sulla base del principio della competenza finanziaria potenziata, le obbligazioni giuridiche attive e passive sono imputate al bilancio dell'esercizio in cui le stesse sono esigibili;

Accertato, ai sensi dell'art. 9, co. 1 del D.L. n. 78 del 1/07/2009, convertito in legge n. 102/2009, che i pagamenti conseguenti al presente impegno sono compatibili con le disponibilità di bilancio e le regole di finanza pubblica;

Visto l'art. 179 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.;

Vista la deliberazione dell'Assemblea consortile n. 1 del 19 febbraio 2018 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2018-2020;

Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 9 del 28/03/2018 con la quale sono state attribuite al Segretario amministrativo le risorse economiche occorrenti per la gestione dell'attività ordinaria dell'Ente;

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento compete al Segretario amministrativo, per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli articoli 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 16 dello Statuto dell'Istituto,

## **Determina**

1. di assegnare in locazione l'alloggio di proprietà dell'Istituto situato in Cuneo, via Q. Sella, 9 in favore di DALMASSO M. nata a Cuneo il 20.10.1961 al canone mensile di € 420,00.
2. Di autorizzare la stipula del relativo contratto di locazione con decorrenza dal 1/11/2018 e durata quadriennale secondo lo schema allegato alla presente determinazione.
3. Di ridurre di € 780,00 l'accertamento n. 18 sul cap. 72/2018 (relativo al mancato introito per i mesi di novembre e dicembre del canone di affitto da parte del sig. Palmucci).
4. Di accertare l'importo di € 840,00 per l'anno in corso al Titolo III, Categoria 02, capitolo 72 «Proventi da locazione per fabbricati» del bilancio di previsione 2018.
5. Di dare atto che le spese di registrazione del contratto e per l'imposta di bollo, pari complessivamente ad € 171,20 trovano imputazione su Missione 01, programma 05,

titolo I, macroaggregato 102, capitolo 195/1 «Imposte e tasse su immobili dell'ente» del bilancio di previsione 2018, che presenta la necessaria disponibilità.

6. Di autorizzare l'erogazione dell'importo di € 70,40 relativo alle marche da bollo, attraverso anticipazione di sola cassa all'Economo e conseguente rendicontazione sul capitolo citato.
7. Di dare atto che il 50% delle spese di registrazione e la spesa per le n. 4 marche da bollo da € 16,00 (per un totale di € 114,40), anticipate dall'Istituto, verrà rimborsato dal locatario con accertamento al Titolo III, capitolo 70 «Proventi vari» del bilancio di previsione 2018.
8. Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativo-contabile di cui all'articolo 147-bis, co. 1 del D. Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
9. Di dare atto che il presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, co. 1 del D. Lgs. n. 267/2000, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
10. Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990 e s.m.i. è il sottoscritto segretario amministrativo.

Cuneo, 05/11/2018

**Il Segretario amministrativo  
Osvaldo Milanese**

---

Visto per la regolarità contabile, si attesta la copertura finanziaria dell'impegno di spesa, ai sensi del comma 4° dell'articolo 151 del Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000.

Effettuata la registrazione dell'impegno.

Cuneo, lì 05/11/2018

Il Segretario amministrativo  
Osvaldo Milanesio

---

---

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo dell'Istituto per 15 giorni consecutivi dal 07/02/2019 al 21/02/2019 ai sensi dell'art.10, c. 3, del Regolamento.

Cuneo, lì 21/02/2019

IL SEGRETARIO AMMINISTRATIVO  
Osvaldo Milanesio

---

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431

In data 01/11/2018 in CUNEO il dott. MILANESIO OSVALDO, nato a Racconigi (CN) il 13.11.1972, C.F. MLNSLD72S13H150W residente in RACCONIGI (CN) Via GIOVANNI XXIII n. 26\_\_\_\_\_

in qualità di Segretario Amministrativo dell'Istituto storico della Resistenza e della Società contemporanea in provincia di Cuneo, avente sede in Cuneo, largo Barale, 1 (c.f.: 80017990047)\_ di seguito indicato come **Locatore** e

la sig.ra DALMASSO MARILENA, nata a CUNEO il 20.10.1961, (c.f.: DLMMLN61R60D205N) residente in CUNEO Corso S. SANTAROSA n. 20\_\_\_\_\_

di seguito indicato come **Conduttore**,

**con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:**

**Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, nello stato di fatto in cui si trova, l'**unità immobiliare** sita in Cuneo, (prov. CN) Via Q. Sella n. 9 - piano 3°, composta da n. 3 vani oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: cantina, per una superficie complessiva di circa 100 mq., non arredata

**Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)**, dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di CUNEO, Foglio: 90, Particella: 1514, Subalterno 61, Categoria A/2 Classe 5 Rendita Catastale euro: 697,22

**Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.** La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/11/2018 e scadenza il 31/10/2022. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

**Art. 3 - Recesso del Conduttore.** Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

**Art. 4 - Canone e pagamento.** Le Parti pattuiscono il canone annuo in € 5.040,00 da pagarsi in rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € 420,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese. 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 o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone

(nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone.** Il canone inizialmente pattuito potrà essere aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

**Art. 6 - Oneri accessori.** La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1987. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

**Art. 7 – Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di euro 1.260,00 (milleduecentosessanta), pari a n. 3 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario o postale ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art. 8 - Destinazione d'uso.** L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate qui di seguito:

- 1) \_\_\_\_\_ DALMASSO MARILENA \_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_ CIVALLERO FABRIZIO - CONIUGE \_\_\_\_\_
- 3) \_\_\_\_\_ CIVALLERO CLARA - FIGLIA \_\_\_\_\_

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

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

**Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali.** Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Art. 11 - Addizioni e migliorie.** Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. I lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno

eseguiti a spese del Conduttore, fatta salva la possibilità di scomputare tali oneri dal canone di locazione mensile pattuito, previo accordo scritto tra le parti integrativo, da raggiungersi anche tramite scambio di lettere.

Ogni aggiunta o innovazione, che non possa essere tolta senza danneggiare i locali, verrà rimossa a fine locazione, a cura e spese del conduttore. In tal caso resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

**Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.** Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

#### **Art. 13 - Riscaldamento**

Sono a carico del Conduttore i costi per la fornitura dei servizi di riscaldamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di farne uso o che lo usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, determinata secondo i criteri adottati dall'amministrazione del condominio.

**Art. 14 – Responsabilità.** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

**Art. 15 - Accesso all'immobile.** Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

**Art. 16 - Oneri fiscali e di registrazione.** Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta

dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

**Art. 17 – Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

**Art. 18 - Diritto applicabile.** Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

**Art. 19 - Modifiche e/o integrazioni del contratto.** Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

**Art. 20 - Risoluzione delle controversie.** Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di Cuneo e risolte secondo il regolamento da questa adottato.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Cuneo,

Per il Locatore  
Osvaldo Milanese

Il Conduttore  
Marilena Dalmaso