



CITTA' DI BIELLA
Ufficio Patrimonio

CENTRO DI RESPONSABILITA' : SETTORE FINANZIARIO

CENTRO DI COSTO : PATRIMONIO

QUALIFICA E FIRMA DEL RESPONSABILE ..F.to Istr. Amm.vo Cont.le Dott.ssa Paola Vizia ...

OGGETTO : LOCAZIONE ALLA DOTT.SSA D.A. DI UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRSI A STUDIO PROFESSIONALE SITA IN BIELLA, VIA ARNULFO N. 30 - APPROVAZIONE CLAUSOLE CONTRATTUALI.

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 822/PT in data 28/11/2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 298 in data 13/10/2014 è stato deliberato di concedere in locazione l'unità immobiliare di proprietà comunale ubicata al primo piano del fabbricato di Via Arnulfo n. 30 (identificato catastalmente al N.C.E.U. FG 643 Part. 111 Sub. 15);
- con propria Determinazione n. 706/PT in data 22/10/2014 è stata indetta un'asta pubblica per la locazione della suddetta unità immobiliare di proprietà del Comune di Biella, ponendo il canone mensile a base d'asta di € 270,00 (duecentosettanta/00), da aggiudicare mediante offerte segrete utilizzando il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per la Città di Biella, ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, ed è stato approvato l'Avviso d'Asta ed i relativi allegati;
- con propria Determinazione n. 801/PT in data 26/11/2014 è stato aggiudicata definitivamente la locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale ubicata al primo piano del fabbricato di Via Arnulfo n. 30 (identificato catastalmente al N.C.E.U. FG 643 Part. 111 Sub. 15) alla Signora D.A., al canone mensile di Euro 300,00 (trecento/00) oltre IVA di legge, prendendo atto che l'unità immobiliare suddetta sarà adibita a studio professionale, pertanto la stesura del contratto sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, trattandosi di locazione commerciale, per la durata minima di sei anni rinnovabili per altri sei.

Dato atto che occorre procedere con gli atti amministrativi relativi alla stipula del contratto di locazione commerciale;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

D E T E R M I N A

1. Di concedere in locazione l'unità immobiliare di proprietà comunale ubicata al primo piano del fabbricato di Via Arnulfo n. 30 (identificato catastalmente al N.C.E.U. FG 643 Part. 111 Sub. 15) alla Signora D.A., al canone mensile di Euro 300,00 (trecento/00) oltre IVA di legge, prendendo atto che l'unità immobiliare suddetta sarà adibita a studio professionale, pertanto la

stesura del contratto sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, trattandosi di locazione commerciale, per la durata minima di sei anni rinnovabili per altri sei.

2. Di dare atto che il canone annuo dovuto dal conduttore è fissato di comune accordo in €3.600,00 (tremilaseicento/00) per sola pigione, oltre IVA di legge, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di €900,00 (novecento/00) ciascuna, oltre IVA, entro 30 giorni dall'emissione della relativa fattura, ;
3. Di precisare che il suddetto canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati;
4. Di dare atto altresì che, dalla data di stipula del contratto, la locazione è regolata secondo le norme appresso indicate:

CITTA' DI BIELLA

PROVINCIA DI BIELLA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

AD USO STUDIO PROFESSIONALE DEL DOTT.SSA D.A.

TRA:

il COMUNE DI BIELLA con sede in BIELLA (BI), VIA BATTISTERO 4, codice fiscale 00221900020, nella persona del Dirigente del Settore Attività Finanziarie Dott. Dorian Meluzzi, nato a ***** (**), il ***** nel prosieguo dell'atto denominato anche "locatore";

REPERTORIO N.

L'anno, il giorno del mese di, in Biella.

E:

la Dott.ssa D.A., residente in BIELLA (BI), VIA ***** codice fiscale ***** nata a ***** (**), il ***** nel prosieguo dell'atto denominato anche "conduttore";

congiuntamente denominati anche "le parti";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 298 in data 13/10/2014.

Vista le Determinazioni n. 706/PT in data 22/10/2014 e n. 801/PT in data 26/11/2014.

In esecuzione della Determinazione n. PT/___ del ___/___/2013, firmata per accettazione incondizionata dal conduttore,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, i locali siti in Biella, Via Arnulfo n. 30, piano primo, di mq. 63,50 di superficie convenzionale, con estremi catastali identificati al N.C.E.U. FGL. 643, subalterno 15, particella numeratore 111, cat. A/4, rendita €271,14, ad uso ESCLUSIVO di STUDIO PROFESSIONALE, come meglio precisato all'art. 4.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal e scadenza il Il contratto si intende tacitamente rinnovato per anni 6 (sei), e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno sei mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il conduttore ha facoltà di recedere ai sensi dell'art. 27 penultimo comma della Legge 392/78.

3. CORRISPETTIVO. Avendo il Comune di Biella optato per il regime di imponibilità IVA per le locazioni strumentali (L.248/2006 di conversione del D.L. 233/2006), nel caso per locale ad uso diverso dall'abitazione e non a servizio di alloggio comunale, il canone applicato ne risulta assoggettato. Il canone annuo di locazione dovuto dal conduttore è fissato di comune accordo in €3.600,00 (tremilaseicento/00) oltre IVA di legge. Il conduttore si impegna a pagare il suddetto canone in rate trimestrali anticipate di €900,00 (novecento/00)

ciascuna oltre IVA entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa fattura al Servizio Tesoreria Comunale, presso una qualsiasi filiale BIVERBANCA S.p.A..

In applicazione dell'art. 32 della Legge 27.7.1978 n. 392, le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, con decorrenza automatica dal corrispondente mese di stipula del contratto, nella misura massima del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del canone ed oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di giudizio pendente.

In ogni caso il conduttore sarà tenuto al pagamento dell'interesse di mora nella misura annua del ritardo.

4. USO DELL'IMMOBILE. L'immobile in locazione deve essere destinato esclusivamente ad uso STUDIO PROFESSIONALE per lo svolgimento della libera professione di psicologa e psicoterapeuta da parte delle Dott.sse Debernardi Arabella e Porta Anna, con espresso divieto di ogni altra destinazione.

Ogni diversa destinazione dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal locatore.

Il mancato rispetto della presente clausola comporterà l'automatica risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

5. ONERI ACCESSORI. Il conduttore si impegna altresì a corrispondere all'Amministratore del condominio l'ammontare degli oneri accessori condominiali che siano per legge a carico dell'inquilino.

6. CONDIZIONE D'USO DELL'IMMOBILE. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi e difetti compreso pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, servizi igienici, e impianto di riscaldamento, e si impegna a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, fermo quanto previsto al successivo art. 8.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'A.P.E. e di prendere in consegna l'alloggio locatogli nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del codice civile.

Resta inoltre inteso che sono a carico del conduttore tutte le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria riguardanti gli impianti facenti parte dell'immobile locato.

Saranno comunque ad integrale carico del conduttore tutte le opere ulteriori eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'immobile all'uso come sopra specificato, anche se richiesta da Amministrazioni o Autorità competenti.

Per qualunque motivo inerente alla conservazione o all'uso dell'immobile, il locatore ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo, non sono state eseguite.

Il proprietario potrà eseguire qualunque opera, interna od esterna, di riparazione, restauro, abbellimento, ampliamento, senza che il conduttore possa avvalersi del disposto degli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile, fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di sorta.

7. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE. E' fatto espresso divieto di sublocare o comunque concedere in uso, anche a titolo gratuito, in tutto o in parte la cosa locata, nonché di cedere ad altri il contratto di locazione, salvo espresso consenso del locatore.

Il mancato rispetto della presente clausola comporterà l'automatica risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

8. MODIFICHE OD INNOVAZIONI DELL'IMMOBILE. Il conduttore non potrà eseguire addizioni o innovazioni, quand'anche costituenti miglioramento, né mutare la destinazione della cosa locata, né eseguire lavori di sorta senza il previo consenso scritto del locatore e valendosi delle imprese da lui indicate.

Non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando facoltà del locatore ritenerle in tutto o in parte alla fine della locazione oppure richiedere il ripristino a spese del conduttore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo di dipendenti del locatore o di terzi in genere.

9. MODIFICHE DEL CONTRATTO. Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare da atto scritto.

10. ONERI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO. La registrazione, con versamento della relativa imposta, ed i versamenti annuali dell'imposta di registro e per la successiva rinnovazione o per la risoluzione alla scadenza, se dovuti, verranno effettuati dal locatore, ma ad onere suddiviso in parti uguali tra i contraenti.

Nel caso di disdetta anticipata richiesta dal conduttore o per causa imputabile al conduttore, le spese di risoluzione sono per intero a carico del conduttore stesso.

11. RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE. Per quanto non contemplato dal presente contratto si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile e alle altre leggi in vigore in materia.

12. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Legge 675/96 e s.m.i.)

Letto, approvato e sottoscritto.

Biella, _____

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

=====

CENTRI DI IMPUTAZIONE DELL'ENTRATA:

Di introitare l'incasso al Cap. 31003220 "Locazioni Immobili Strumentali" sul BILANCIO 2014

DETERMINAZIONE N. 822/PT in data 28/11/2014

IL DIRIGENTE
F.to Dott. Dorianò MELUZZI