COMUNE DI CASTELNUOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 51

della Giunta comunale

OGGETTO: **Assegnazione alloggio individuato nella p.ed. 417 C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – al/alla signor/signora *******

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **dodici** del mese di **maggio**, alle ore 13.45, in videoconferenza, ai sensi del regolamento in materia approvato con delibera consiliare n. 35 dd.10.10.2022, formalmente convocato si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

	Assenti	
	giust.	ingiust.
1. Ceppinati Claudio - Sindaco		
2. Minati Marco - Vicesindaco		
3. Brendolise Silvia - Assessore	X	
4. Lira Manuel - Assessore		
5. Mengon Erika - Assessore		

Assiste il Segretario Comunale Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Assegnazione alloggio individuato nella p.ed. 417 C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – al/alla signor/signora *******.

Il Relatore premette che:

- l'Amministrazione Comunale ha proceduto a ristrutturare, con finanziamento PAT, l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – al fine di ottenere cinque alloggi da destinare a favore delle persone anziane, ai sensi della L.P. n. 16 del 18.06.1990;
- i lavori sono stati ultimati in data 25.08.2004;
- il vincolo di destinazione degli alloggi (cioè *da occupare da persone ultrasessantacinquenni con determinati requisiti L.P.n.16/90)* è scaduto in data 23.08.2015 come si evince, tra l'altro, dalla determina n. 373 del 17.09.2014 del Servizio Autonomie Locali;
- ad oggi, risultano quattro alloggi occupati ed uno libero non arredato, precisamente quello sito al primo piano dell'edificio di mq. 40,70 netti (superficie convenzionale mq. 56,63) ;
- in data 06.02.2026 (prot. com. n. 596/2026) è pervenuta la richiesta di inserimento abitativo con carattere di temporaneità di un soggetto (generalità agli atti) da parte della Comunità di Valle Bassa Valsugana e Tesino, per le motivazioni evidenziate nella richiesta, presso un alloggio di proprietà comunale;

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la premessa;

Analizzata attentamente la situazione, valutate le giustificazioni poste a base della domanda, si ritiene di poter procedere all'assegnazione dell'appartamento richiesto;

Ritenuta congrua l'offerta pari ad euro 300,00 mensili tenuto presente che l'alloggio non è arredato;

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione dello schema di contratto di locazione, allegato A) e parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;

Visto il parere espresso ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m., sulla presente proposta di deliberazione:
- ✓ dal Segretario Comunale in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso in data odierna;
- ✓ dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile espresso in data odierna in quanto la presente deliberazione presenta riflessi indiretti sulla gestione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il Codice Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.;

Visto il Bilancio di Previsione 2026/2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dd. 29.12.2025;

Visto lo statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 dd.

12.11.2008 e s.m.;

Accertata la propria competenza, ai sensi dell'art. 53 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.;

Con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1) Di assegnare, al/alla signor/signora ********, l'alloggio non arredato individuato nella p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini - sito in Maccani n.4, primo piano di mq. 40,70 netti (superficie convenzionale mq 56,63) comprendente n. 3 locali (cucina-soggiorno, stanza, bagno) e n. 2 locali accessori (disbrigo, cantina) a partire dalla data presunta del 1 giugno 2026;

2) Di dare atto che l'assegnazione sarà disposta per 4 anni (eventualmente rinnovabili) per un canone mensile pari ad euro 300,00 (trecento) sulla base dell'allegato schema di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo;

3) Di autorizzare il Sindaco alla firma del contratto di locazione di cui al precedente punto del dispositivo.

4) Di approvare il suddetto schema di contratto, allegato A), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

5) Di introitare le somme che saranno pagate a titolo di canone al capitolo 950/1 del corrente bilancio di previsione.

6) Di dare atto che il presente provvedimento diverrà esecutivo a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.

7) Di trasmettere la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 183 comma 2 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23, avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2;
b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.
I ricorsi b) e c) sono alternativi.

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104. In particolare:
- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;
- non è ammesso il ricorso sub c).

Allegato "A" alla delibera giuntale n. ___ dd. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431

L'anno duemilaventidue, il giorno _____del mese di _____in Castelnuovo , presso la sede municipale.

Atteso che:
con delibera giuntale n.___ dd. _____viene stabilito di :

- assegnare, alla signora nata il a residente a o C.F., l'alloggio non arredato individuato nella p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini - sito in Via Maccani n. 4, primo piano di mq. 40,70 netti (superficie convenzionale mq 56,63) comprendente n. 3 locali (cucina-soggiorno, stanza, bagno) e n. 2 locali accessori (disbrigo , cantina);
- autorizzare il Sindaco alla firma del contratto di locazione relativo all'alloggio assegnato alla signora _____;

ciò premesso

Con il presente contratto, avente forza di legge tra le parti, _l_ signor _____, nato a _____ il __-__-____ (C.F. _____) , dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Castelnuovo (C.F. 00291140226) proprietario dell'unità immobiliare sita in Castelnuovo (Tn), censita al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo al Foglio 13 particella 417 sub 13, composta da 3 vani (cucina – soggiorno, stanza , bagno) e n. 2 locali accessori (disbrigo e cantina) , sita in via Maccani n. 6 primo piano di mq. 40,70 netti (superficie convenzionale mq 56,63) comprendente n. 3 locali (cucina-soggiorno, stanza, bagno) e n. 2 locali accessori (disbrigo , cantina), con rendita catastale pari ad euro _____ cat.____ classe __; di seguito denominato proprietario;

concede in locazione

al__ signor_ _____ (C.F. _____) nat_ a _____ il __-__-____ e residente in _____ (__) alla via _____ - qui di seguito indicato anche come "conduttore" – identificata mediante carta di identità n° _____ – rilasciata dal_____il _____ e valida sino al _____, che accetta per sé , l'unità immobiliare non arredata come sopra già identificata, di seguito denominato conduttore;

ai seguenti patti e condizioni

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal __-__-_____ al __-__-_____ e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.

2) Al 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 da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi al proprietario a mezzo lettera raccomandata – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in € _____,00 (euro in lettere/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 300,00 (euro trecento in lettere/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza.

6) Il proprietario - per il primo quadriennio – dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, i proprietari – per il primo quadriennio – rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. Il conduttore esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte del proprietario.

7) 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 puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo delegato ove _l_ ne abbia – motivandola – ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

10 Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

11) Il conduttore esonera espressamente al proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al proprietario – che ne rilascerà separata quietanza – la somma di € 300,00 non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

14) L'importo di € 300,00 sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore de__ proprietari__ non pregiudica per quest' ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

15) In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

16) Nel caso in cui _l_ proprietari_ intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

17) Il proprietario provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza (metà importo di tutte le spese).

18) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati.

19) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20) Il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

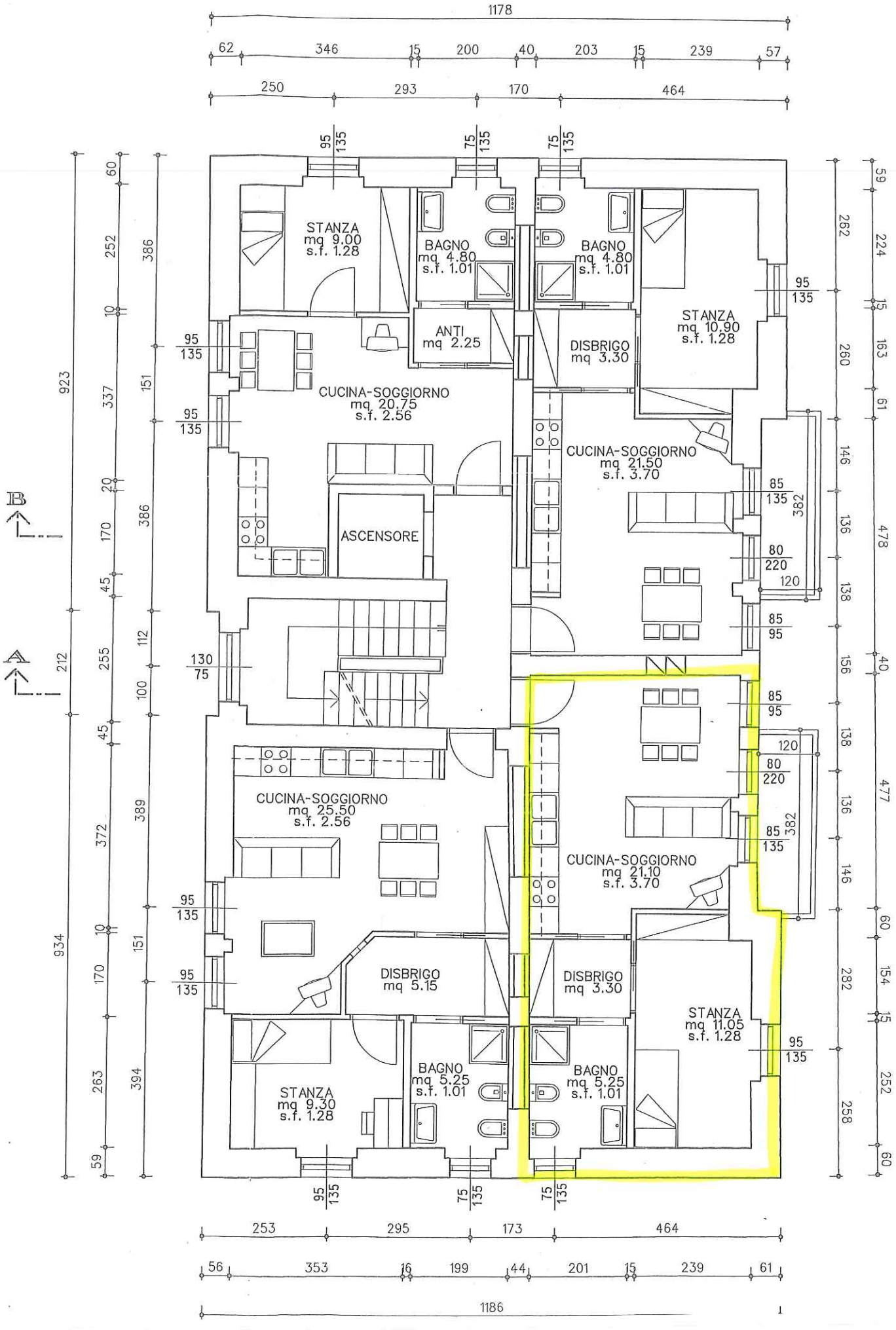
21) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). (Dl 145/2013)

Letto approvato e sottoscritto.

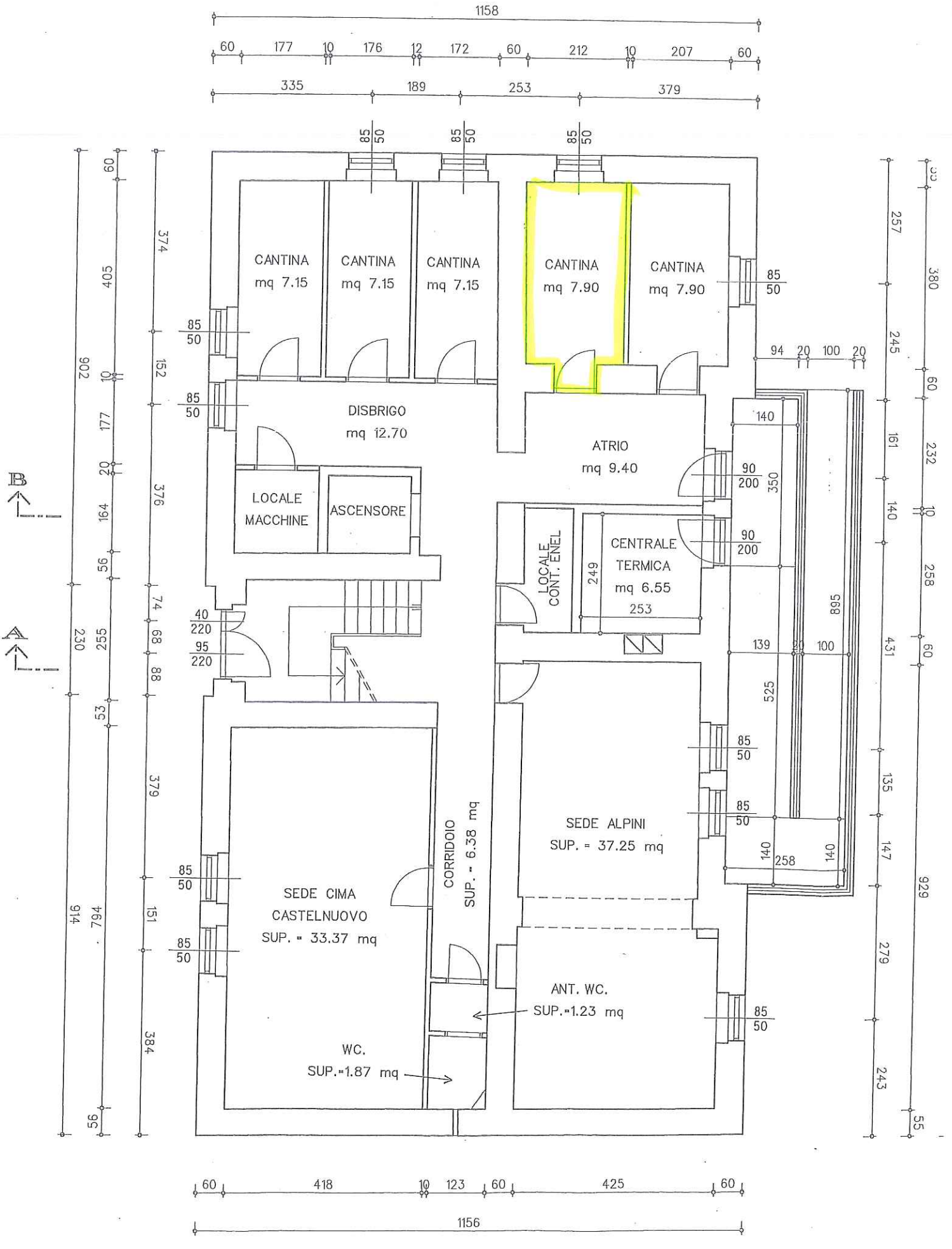
IL PROPRIETARIO _____

IL CONDUTTORE _____

PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
Ceppinati Claudio	Iuni dott.ssa Silvana

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).