



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

ALLEGATO B

al Regolamento del contratto di locazione e d'uso degli immobili comunali delibera di C.C. n. 37 del 09/07/2015 e delibera di C.C. n. 37 del 04/07/2016

CONVENZIONE DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventiticinque il giorno (.....) del mese di nella residenza municipale del Comune di Altofonte, nei locali del settore terzo Ufficio Tecnico LL.PP. siti in via Silvio Bocconi n. 10 terzo piano,

SONO COMPARSI

da una parte:

L'Architetto Salvatore Butera nato a Palermo il 09/08/1960 n.q. di Responsabile del 3° Settore Ufficio Tecnico Patrimonio, domiciliato per la Sua carica presso la sede del Comune di Altofonte, il quale interviene in rappresentanza e per conto del Comune stesso, codice fiscale 00609230826, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "locatore", autorizzato a stipulare i contratti dall'articolo 20, comma 3, lettera b) del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dalla determina sindacale n. 352. del 31/03/2023 ;

dall'altra parte:

La sig. ra CORONATO CASTRENZA nata a Altofonte il 17/08/1956 e ivi residente in via Placido Rizzotto n. 13 (CF CRN CTR 56M57 A239H) di seguito denominato/a "conduttore", identificato/a mediante documento di identità rilasciato dal Comune di Altofonte n. 329763 del 16/08/2018 con scadenza validità 17/08/2029 assistito/a da ----- in persona di -----,

Si premette che:

- 1) Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 09/07/2015, modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 04/07/2016, è stato approvato il regolamento del contratto di locazione e d'uso degli immobili comunali e lo schema di contratto Allegato B del Regolamento);
- 2) Detto regolamento disciplina il rapporto negoziale che si instaura tra il Comune e i soggetti con i quali si stipula un contratto di locazione;
- 3) Con determinazione del Responsabile del 6° Settore n. 06 del 18/04/2016 si prendeva atto dell'inottemperanza all'ordinanza di ingiunzione a demolire n. 14 del 15/06/2015 e si acquisiva gratuitamente al patrimonio c/le l'unità immobiliare sita in Altofonte in Via Placido Rizzotto n. 13- secondo piano, distinta in catasto al foglio di mappa n. 3 particella n. 1497 sub n. 6 ;
- 4) Con nota presentata all'Agenzia delle Entrate in data 27/04/2016 repertorio n. 354 la suddetta unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa n. 3 particella n. 1497 sub n. 6, veniva trascritta gratuitamente nei pubblici registri a favore del Comune di Altofonte – voltura n. 26797.1/2016 – pratica n. PA0226365 in atti dal 16/09/2016;
- 5) Con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 dell'11/10/2018, ad oggetto Dichiarazione inesistenza/esistenza prevalenti interessi pubblici per la conservazione delle unità immobiliari abitative abusive site in contrada Piano Maglio in Placido Rizzotto n. 13/15. distinta in catasto foglio di mappa n. 3, part. 1497 sub 6, il consiglio deliberava: "l'esistenza di prevalenti interessi pubblici sulle due unità immobiliari ad uso abitativo distinta in catasto al foglio di mappa n. 3 particella n. 1497 sub 6, sita in via Placido Rizzotto n. 13/15 – piano secondo, per soddisfare primarie esigenze abitative non altrimenti realizzabili e di mantenere le predette unità residenziali nelle disponibilità del patrimonio comunale";
- 6) A seguito di accertamenti eseguiti d'ufficio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune si è avuto modo di rilevare che:

- La sig.ra ; parte:

La sig. ra CORONATO CASTRENZA nata a Altofonte il 17/08/1956 e ivi residente in via Placido Rizzotto n. 13 (CF : CRN CTR 56M57 A239H), è residente in Via Placido Rizzotto n. 13 nell'unità immobiliare Piano Maglio in via Placido Rizzotto n. 13, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia allegati, che si allegano per farne parte integrante e sostanziale;

- Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'anno 2024 secondo semestre si hanno i seguenti riscontri:

Provincia: PALERMO



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

Comune: ALTOFONTE

Fascia/zona: Suburbana/Piano Maglio Blandino

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: ville e villini

Destinazione: Residenziale

Abitazione di tipo economico: Valori Locazione (€/mq x mese) Min.1,40 – Max 1,90;

- In relazione allo stato di conservazione dell'immobile in questione si applica il valore medio di locazione €/mq $(1,40+1,90)/2 = €/mq 1,65$;
- Il canone mensile da corrispondere viene determinato in: mq 120,00*€/mq 1,65= **€ 198,00**.
- Il canone annuo da corrispondere ammonta ad **€ 198,00 *n.12= € 2.376,00**.

- 7) La conduttrice dichiara di conoscere il contenuto del citato regolamento per averne preso visione e cognizione e di essere consapevole che le disposizioni ivi contenute fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, ove non espressamente derogate;
- 8) La stipula del presente contratto è stata autorizzata con determinazione del Responsabile del 3° Settore n. del , ove sono esplicitati i relativi presupposti di fatto e di diritto, nonché la misura del canone e le modalità di determinazione;

Ciò premesso, il Comune di Altofonte, come sopra rappresentato, concede in locazione al sopra generalizzato conduttore, che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Altofonte, via Placido Rizzotto n. 13, in distinto in catasto foglio di mappa n. 3 particella n. 1497 sub n. 6, scala xxx ...composta di n. 5,00 vani, compreso cucina e servizi (bagni-ripostigli-ecc..).

1.
 2.come da elenco **2**
- parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà;millesimi
 riscaldamentomillesimi
 acquamillesimi
 Acqua millesimi
 Altre millesimi

COMUNICAZIONE:

a)Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : n. 3 particella n. 1497 sub n. 6 - Rendita: Euro 242,73 - categoria A/3 – classe 1^ - vani catastali 5 - superficie mq 120,00 .

b)Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

1. Certificato di idoneità sismica redatta dall'ing. Giuseppe Santoro iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 8981 depositata presso il competente Ufficio del Genio di Palermo in data 07/10/2019 prot. n. 195473;
2. Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico di cui al D.M. n. 37/2008 e succ. modifiche e integrazioni rilasciata dalla ditta OMEGABRUNOSRL con sede in Altofonte partita IVA n. 06658230823;
3. Dichiarazione di conformità dell' impianto idrico di cui al D.M. n. 37/2008 e succ. modif. e integrazioni rilasciata dalla ditta M.G. Impianti Tecnologici di De Luca Mario Giuseppe con sede in Altofonte partita IVA n. 04786920829;
4. La perizia giurata resa dal geom. Alessandro Daidone in data 08/04/2019 ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n. 380/2001 e succ. modif. ed integrazioni iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Palermo al n. 3771, con la quale attesta le condizioni di salubrità dei locali dell'unità immobiliare di che trattasi;
5. Certificazione energetica: certificazione energetica APE del 14/04/2025 redattore arch. Restivo Gaia iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia al n. 5024 – albo certificatori n. 14097.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI.

Art.1 -

DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/07/2025 al **30/06/2029** e alla prima scadenza, ove le



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile ad altri usi ovvero vendere l'immobile. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Art.2 -

CANONE

Il canone annuo di locazione è convenuto in **euro € 2.376,00**, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, in n. 6 rate eguali anticipate di **euro 396,00** ciascuna, alle seguenti date: ogni bimestre ogni giorno 10 (dieci) a partire da gennaio.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano.

Art.3 -

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ----- pari a massimo TRE mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ----- (4)

Art.4 -

ONERI ACCESSORI

Si fa riferimento al Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri tra ente locatore e conduttore di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 04/07/2016 I. E.;

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette secondo i criteri di ripartizione di cui al predente *Regolamento*. Ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Art.5 -

SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Art.6 -

PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori e a due mensilità del canone (di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Qualora il locatore intenda vendere l'immobile, ha facoltà recedere il contratto di locazione in qualunque tempo. Previa comunicazione al conduttore almeno sei mesi prima. In tale ipotesi in tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392. Al di fuori di tale ipotesi, si applicano le disposizioni di cui alla Legge 9 dicembre del 1998 e ss. mm. ii., in quanto compatibili con il regolamento comunale.

Il conduttore può recedere dal contratto prima della scadenza originaria o prorogata, solo per gravi motivi, con



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

preavviso di sei mesi da comunicarsi a mezzo di raccomandata a.r. o P.E.C.;

Uso

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lei convivente come risulta da certificato di stato di famiglia e residenza allegati:

1. Coronato Castrenza nata ad Altofonte il 17/08/1956 - C.F.: CRCCTR56M57A239H (titolare dell'atto di locazione).
2. Bentivegna Salvatore Giacomo nato ad Altofonte l'11/04/1952 - C.F. : BNTSVT52D11A239W

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Art.7 -

CONSEGNA

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

Condizioni pavimenti	Piastrelle in ceramica, piastrelle in cemento - buone
Condizioni pareti	Interne buone
Condizioni porte	Legno tamburate - buone
Condizioni finestre	Interni in alluminio – esterne serrande avvolgibili in alluminio - buone
Condizioni sanitari	Ceramica - buone
Impianto di riscaldamento	Non esistente

4

altezza alloggio: ml 3,00

stato manutentivo dell'alloggio :buone

stato manutentivo dell'intero stabile : mediocre

livello delle finiture dello stabile : mediocri

livello delle finiture dell'alloggio: economiche

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova ritenute buone dal conduttore.



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

Art.8 -

MODIFICHE E DANNI

- Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art.9 -

ASSEMBLEE

- Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese relative alla modificazione dei servizi comuni.
- Quanto stabilito in materia di servizi comuni si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Art.10 -

IMPIANTI

- Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Art.11 -

ACCESSO

5

- Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
- Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Art.12 -

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

- La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
- La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art.13 -

VARIE

- A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lei locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune-conduttore.
- Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
- Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 196/03).

ALTRE CLAUSOLE:

- Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq 120,00 (superficie commerciale) e pertanto si colloca: zona, pregio :NO, tipologia dimensionale : economica, sub fascia

- L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi:

1.	Tipologia A/7 (desunta da certificazione catastale)	no
----	---	----



COMUNE DI ALTOFONTE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Paese dell'Acqua e dell'Olio

2.	Impianto di riscaldamento, autonomo o centralizzato (necessario per accedere alle sub fasce media e massima)	si
3.	Impianto fisso di condizionamento dell'aria	no
4.	Piano rialzato e 1° piano o superiori con ascensore	no
5.	Cortile con parcheggio esclusivo per autoveicoli pertinenziale allo stabile	no
6.	Autorimesse o box auto	no
7.	Cantine o soffitte	no
8.	Doppi servizi	no
9.	Giardino privato e/o condominiale	no
10.	Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva (almeno 3 mq con profondità almeno 1 metro)	si
11.	Porta blindata o cancello di sicurezza	no
12.	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti	no
13.	Edificio con certificazione energetica con consumo non superiore a 90 kwh/mq (classe uguale o inferiore a D)	si

6

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Altofonte,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore