

Prot. n. 2261062 27/02/2019



CITTA' DI MONTESILVANO

Determinazione del Direttore n. 71 del 27.02.2019

Oggetto: Contratto di Locazione Immobile SPRAR MSNA Via Valle D'Aosta 14	
Beneficiari: Dott. Carmine Salvatore	Cig:
Importo locazione: € 1.667,00 mese	CUP:

Destinatari	<ul style="list-style-type: none">• DIRETTORE• RESPONSABILE MACROSTRUTTURA 2• RESPONSABILE MACROSTRUTTURA 3• UFFICIO CONTABILITA'• DOTT. CARMINE SALVATORE
Pubblicazione sul sito istituzionale	<input type="checkbox"/> Albo pretorio <input type="checkbox"/> Sezione Trasparenza Amministrativa

DIRETTORE DELL'AZIENDA SPECIALE

con riferimento ai compiti e alle funzioni demandatigli e ai correlati poteri conferitigli con deliberazione del Commissario Straordinario n. 07 del 15 Febbraio 2018;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 19 novembre 2004, pubblicata il 2 dicembre 2004 e resa esecutiva a partire dal 13 dicembre 2004, è stata costituita, ai sensi dell'articolo 49 - comma 1 - del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, l'Azienda Speciale <<Deborah Ferrigno>>, ente strumentale del Comune di Montesilvano, contestualmente approvandone lo Statuto;
- l'art. 2 - lett. b - dello Statuto dell'Azienda, stabilisce che la stessa ha per oggetto la gestione dei servizi pubblici del Comune di Montesilvano a rilevanza non economica, quali la gestione di tutti i servizi di natura socio-assistenziale sul territorio del Comune di Montesilvano;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 07.02.2008 la denominazione dell'Azienda è stata modificata in Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di

Montesilvano;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 13 Febbraio 2014 sono stati attribuiti alla gestione dell'Azienda Speciale i servizi relativi all'Ufficio di Piano, all'Ufficio Politiche della Casa e alla Biblioteca Comunale, relativamente ai quali è stato sottoscritto il relativo contratto di servizio n. 570 del 27 Febbraio 2014;
- Con determinazione n. 2422 del 10.11.2017 il Dirigente del Settore Amministrativo del Comune di Montesilvano pubblicava l'avviso pubblico "Indagine esplorativa di mercato indetta per reperimento in locazione di immobili da utilizzare per le finalità istituzionali dell'ente" teso ad individuare immobili da utilizzare anche in tema di "accoglienza degli immigrati";
- Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 19.03.2018 - esecutiva - recante: "Realizzazione di una progettualità SPRAR per MSNA in collaborazione con i Comuni di Picciano ed Elice - Atto di indirizzo", veniva, tra l'altro, stabilito:
 - a) di attivare sui territori Comunali di Montesilvano, Picciano e Elice una progettualità SPRAR per Minori Stranieri Non Accompagnati per un numero massimo di 52 posti, con diminuzione del numero dei posti relativi alla Progettualità dello SPRAR Adulti Ordinario, fermo restando il limite complessivo di n. 161 migranti previsti dal Piano nazionale di ripartizione dei migranti;
 - b) di demandare, in ragione della esperienza ultradecennale maturata nella presa in carico dei MSNA oltre che tenuto conto della funzione di coordinamento e gestione dello Sprar Ordinario, già attivato sul territorio, all'Azienda Speciale del Comune, sia la redazione della progettualità, la ricerca ed individuazione degli immobili necessari, nonché la successiva gestione delle attività previste;

Rappresentato che:

- L'Azienda Speciale con nota del 28 marzo 2018 ha rimesso all'Amministrazione Comunale la documentazione relativa all'istruttoria effettuata per la ricerca ed individuazione degli immobili; in particolare ha rimesso il Verbale del Gruppo di lavoro del 20.03.2018 che ha proceduto all'esame ed alla individuazione delle proposte ritenute idonee, dal punto di vista tecnico ed economico, pervenute in relazione all' avviso pubblico di cui alla determinazione del Dirigente del settore Amministrativo n. 2422 del 10.11.2017, finalizzato alla ricerca di immobili da acquisire in locazione per le finalità istituzionali dell'ente; nonché l' Azienda ha rimesso i tre accordi con cui i proprietari si sono impegnati alla stipula del contratto di locazione subordinatamente all'ammissione a finanziamento da parte del Ministero dell'Interno della progettualità Sprar per Minori Stranieri Non Accompagnati (MSNA) per il triennio 2018-2020;
- Con Delliberazione n. 86 del 03.04.2018 avente ad oggetto "Progettualità Sprar MSNA e Rimodulazione Sprar Ordinario Adulti" la Giunta Comunale provvedeva ad approvare la progettualità, rimessa dall'Azienda Speciale, per la realizzazione di uno Sprar per MSNA in collaborazione con i Comuni di Picciano ed Elice completa del relativo Piano Finanziario

Preventivo;

- La progettualità, approvata, prevede la realizzazione di uno Sprar per Minori Stranieri Non Accompagnati per un numero di 52 posti, di cui 6 posti a Picciano, 6 posti ad Elice e 40 su Montesilvano. Nello specifico la progettualità ha previsto le seguenti comunità per MSNA:
 - SPRAR "Mercurio" – Montesilvano Via Valle D'Aosta 14: 6 posti;
 - SPRAR "Venere" – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR "Marte 1" – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR "Marte 2" – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR "La Luna" – Montesilvano: 10 posti per minori (struttura già esistente nella disponibilità dell'Azienda);
 - SPRAR "Saturno" – Montesilvano Via Valle D'Aosta 14: 6 posti;
 - SPRAR "Giove" – Elice: 6 posti;
 - SPRAR "Urano" – Picciano: 6 posti;
- Con la citata Deliberazione n. 86 del 03.04.2018 l'Amministrazione Comunale decideva inoltre "Di demandare in virtù del contratto di servizio in essere e per le ragioni dedotte nella propria deliberazione n. 73 del 19.03.2018, all'Azienda Speciale del Comune la successiva gestione delle attività previste nella progettualità in parola, compresa la contrattualizzazione degli immobili individuati per la progettualità con il verbale richiamato in premessa, nei limiti di quanto previsto nel piano finanziario preventivo, subordinando il tutto alla previa approvazione della progettualità da parte del Ministero;
- Con decreto n. 1133 del 22.01.2019 il Ministro dell'Interno ha approvato la graduatoria dei progetti per l'accoglienza di Minori stranieri non accompagnati presentati alla data del 16 aprile 2018 con ammissione al finanziamento a valere sul Fondo (FNPSA) per il triennio 23.01.2019 – 31.12.2021, nella quale è ricompresa la domanda di finanziamento del Comune di Montesilvano;

Precisato che:

- Con nota del 08.02.2018, pervenuta al protocollo dell'Azienda Speciale in data 14.02.2018 con n. 1602 di prot., il Settore Amministrativo del Comune di Montesilvano, in relazione al procedimento di evidenza pubblica finalizzato all'individuazione di ulteriori immobili da destinare alla realizzazione di uno Sprar dedicato ai minori stranieri non accompagnati, inviava la manifestazione di interesse da parte del sig. Carmine Salvatore proprietario di un immobile in Via Valle D'Aosta n. 14;
- Per l'esame delle proposte e le connesse valutazioni tecnico e giuridiche il Direttore dell'Azienda Speciale ha inteso operare con un gruppo di lavoro costituito oltre che dal medesimo Direttore, dal Responsabile della Macrostruttura competente in materia di Politiche della Casa dr. Francesco Brescia e dall'ing. Giorgio Montese tecnico già incaricato dall'Azienda per la valutazione degli immobili dello SPRAR Ordinario;
- Il gruppo di lavoro, con verbale del 20 marzo 2018, giudicava l'immobile proposto dal sig. Carmine Salvatore, idoneo rispetto ai requisiti strutturali previsti dal D.M. 308/2001 in relazione

agli immobili destinati ad ospitare minori e con possibilità di accogliere circa n. 12 minori. L'immobile suddiviso in tre appartamenti presenta una superficie totale di mq. 358 oltre ad una corte esterna esclusiva pari a mq. 446. I valori OMI di riferimento, per la determinazione del canone, per l'area dove è ubicato l'immobile, sono pari ad una media di € 6,00/mq che decurtati del 15% portano ad un valore pari ad € 5,10/mq. Il valore massimo della locazione dell'immobile è pari € 1.825,80 oltre al valore della corte esterna calcolata al 10% del valore della superficie pari ad € 227,66. Pertanto, il valore massimo della locazione è pari ad € 2.053,46.

- Con la parte proponente, con verbale del 21.03.2018, prot. n. 2903, si è confermata la disponibilità a concedere in locazione l'immobile suddetto fissandone le condizioni essenziali, subordinando la formalizzazione del contratto di locazione all'approvazione della progettualità SPRAR da parte della Giunta e del Ministero dell'Interno, oltre ad una riduzione del valore del canone mensile pari ad € 1.667,00 /mese in cambio della disponibilità dell'Azienda ad effettuare eventuali piccoli interventi di manutenzione straordinaria che potessero rendersi necessari durante la durata del contratto;

Considerato che:

- Il costo totale del canone annuo per la presente locazione pari € 20.004,00 annui è ricompreso per € 12.000,00 annui negli stanziamenti a carico della progettualità SPRAR MSNA (in riferimento al piano terra e primo dell'immobile per n. 12 posti) e per € 8.004,00 annui a carico dell'Azienda Speciale (in riferimento al piano attico dell'immobile per ulteriori posti per minori non stranieri);
- La riduzione del canone accettata dal sig. Carmine Salvatore è pari ad € 4.637,52 annui e pertanto si ritiene congruo accogliere la richiesta di effettuare eventuali piccoli interventi di manutenzione straordinaria che potessero rendersi necessari durante la durata del contratto per un importo massimo di € 2.000,00;
- Il sig. Carmine Salvatore dichiara l'insussistenza di cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Visti lo Statuto dell'Azienda Speciale per i Servizi Sociali e i vigenti contratti di servizio ripassati il 28 Aprile 2010 e il 24 Febbraio 2014 tra il Comune di Montesilvano e questo Ente Strumentale, repertoriati agli atti del Comune di Montesilvano rispettivamente sotto il n. 2 e il n. 570;

A mente della Legge n. 190/2012 e del D.lgs. 14 Marzo 2013 n. 33, nonché del PTPCT aziendale così come approvato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Azienda n. 04 del 31 Gennaio 2018;

DETERMINA

1. Di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale di questa determinazione.
2. Di approvare il contratto di locazione allegato alla presente determinazione.
3. Di demandare alla competente macrostruttura gli adempimenti consequenziali.
4. Di disporre che il presente atto, unitamente al contratto allegato, sia pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda Speciale.

Il proponente Marzia Sanvitale
dott.ssa Marzia Sanvitale

Il responsabile del procedimento Marzia Sanvitale
dott.ssa Marzia Sanvitale



Il Direttore
dr. Eros Donatelli

AZIENDA SPECIALE PER I SERVIZI SOCIALI
DEL COMUNE DI MONTESILVANO

Reg. n.

OGGETTO: contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo.

L'anno duemiladiciannove, il giorno 27 del mese di febbraio, in Montesilvano e nella sede dell'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge e da registrare in caso d'uso con spese a carico della parte inadempiente:

TRA LE PARTI

1. L'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano con sede in Montesilvano alla piazza Diaz, 1, Partita IVA 01701210682, rappresentata in questo atto dal Dott. Eros Donatelli, Direttore e Rappresentante legale dell'Azienda Speciale il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda Speciale che in questo atto legittimamente rappresenta, di seguito denominata anche "parte conduttrice"
2. Il Dott. Carmine Salvatore nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], di seguito, per brevità, chiamato anche "locatore o parte locatrice"

Premesso che:

- Il Dott. Carmine Salvatore è proprietario di un immobile con destinazione civile abitazione, sito in via Valle D'Aosta 14, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 32 particella 557 sub 7 piano terra 4 vani, sub 6 piano terra e primo 11 vani e sub 4 attico 3,5 vani;
- Con determinazione n. 2422 del 10.11.2017 il Dirigente del Settore Amministrativo del Comune di Montesilvano pubblicava l'avviso pubblico "Indagine esplorativa di mercato indetta per reperimento in locazione di immobili da utilizzare per le finalità istituzionali dell'ente" teso ad individuare immobili da utilizzare anche in tema di "accoglienza degli immigrati";
- Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 19.03.2018 – esecutiva - recante: "Realizzazione di una progettualità SPRAR per MSNA in collaborazione con i Comuni di Picciano ed Elice - Atto di indirizzo", veniva, tra l'altro, stabilito:
 - a. di attivare sui territori Comunali di Montesilvano, Picciano e Elice una progettualità SPRAR per Minori Stranieri Non Accompagnati per un numero massimo di 52 posti, con diminuzione del numero dei posti relativi alla Progettualità dello SPRAR Adulti Ordinario, fermo restando il limite complessivo di n. 161 migranti previsti dal Piano nazionale di ripartizione dei migranti;
 - b. di demandare, in ragione della esperienza ultradecennale maturata nella presa in carico dei MSNA oltre che tenuto conto della funzione di coordinamento e gestione dello Sprar Ordinario, già attivato sul territorio, all'Azienda Speciale del Comune, sia la redazione della progettualità, la ricerca ed individuazione degli immobili necessari, nonché la successiva gestione delle attività previste;

Rappresentato che:

- L'Azienda Speciale con nota del 28 marzo 2018 ha rimesso all'Amministrazione Comunale la documentazione relativa all'istruttoria effettuata per la ricerca ed individuazione degli

immobili; in particolare ha rimesso il Verbale del Gruppo di lavoro del 20.3.2018 che ha proceduto all' esame ed alla individuazione delle proposte ritenute idonee, dal punto di vista tecnico ed economico, pervenute in relazione all' avviso pubblico di cui alla determinazione del Dirigente del settore Amministrativo n. 2422 del 10.11.2017, finalizzato alla ricerca di immobili da acquisire in locazione per le finalità istituzionali dell'ente; nonché l' azienda ha rimesso i tre accordi con cui i proprietari si sono impegnati alla stipula del contratto di locazione subordinatamente all'ammissione a finanziamento da parte del Ministero dell'Interno della progettualità Sprar per Minori Stranieri Non Accompagnati (MSNA) il triennio 2018-2020;

- Con Deliberazione n. 86 del 03.04.2018 avente ad oggetto “Progettualità Sprar MSNA e Rimodulazione Sprar Ordinario Adulti” la Giunta Comunale provvedeva ad approvare la progettualità, rimessa dall’Azienda Speciale, per la realizzazione di uno Sprar per MSNA in collaborazione con i Comuni di Picciano ed Elice completa del relativo Piano Finanziario Preventivo;
- La progettualità, approvata, prevede la realizzazione di uno Sprar per Minori Stranieri Non Accompagnati per un numero di 52 posti, di cui 6 posti a Picciano, 6 posti ad Elice e 40 su Montesilvano. Nello specifico la progettualità ha previsto le seguenti comunità per MSNA:
 - SPRAR “Mercurio” – Montesilvano Via Valle D’Aosta 14: 6 posti;
 - SPRAR “Venere” – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR “Marte 1” – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR “Marte 2” – Montesilvano: 6 posti;
 - SPRAR “La Luna” – Montesilvano: 10 posti per minori (struttura già esistente nella disponibilità dell’Azienda);
 - SPRAR “Saturno” – Montesilvano Via Valle D’Aosta 14: 6 posti;
 - SPRAR “Giove” – Elice: 6 posti;
 - SPRAR “Urano” – Picciano: 6 posti;
- Con la citata Deliberazione n. 86 del 03.04.2018 l’Amministrazione Comunale decideva inoltre “Di demandare in virtù del contratto di servizio in essere e per le ragioni dedotte nella propria deliberazione n. 73 del 19.03.2018, all’Azienda Speciale del Comune la successiva gestione delle attività previste nella progettualità in parola, compresa la contrattualizzazione degli immobili individuati per la progettualità con il verbale richiamato in premessa, nei limiti di quanto previsto nel piano finanziario preventivo, subordinando il tutto alla previa approvazione della progettualità da parte del Ministero
- Con decreto n. 1133 del 22.01.2019 il Ministro dell’Interno ha approvato la graduatoria dei progetti per l’accoglienza di Minori stranieri non accompagnati presentati alla data del 16 aprile 2018 con ammissione al finanziamento a valere sul Fondo (FNPSA) per il triennio 23.01.2019 – 31.12.2021, nelle quale è ricompresa la domanda di finanziamento del Comune di Montesilvano;

Precisato che:

- Con nota del 08.02.2018, pervenuta al protocollo dell’Azienda Speciale in data 14.02.2018 con n. 1602 di prot., il Settore Amministrativo del Comune di Montesilvano, in relazione al procedimento di evidenza pubblica finalizzato all’individuazione di ulteriori immobili da destinare alla realizzazione di uno Sprar dedicato ai minori stranieri non accompagnati, inviava la manifestazione di intesse da parte del sig. Carmine Salvatore proprietario di un immobile in Via Valle D’Aosta n. 14;
- Per l’esame delle proposte e le connesse valutazioni tecnico e giuridiche il Direttore dell’Azienda Speciale ha inteso operare con un gruppo di lavoro costituito oltre che dal medesimo Direttore, dal Responsabile della Macrostruttura competente in materia di Politiche della Casa dr. Francesco Brescia Direttore dell’Azienda Speciale, e dall’ing.

Giorgio Montese tecnico già incaricato dall'Azienda per la valutazione degli immobili dello SPRAR Ordinario;

- Con la parte proponente con verbale del 21.03.2018, prot. n. 2903, era stato raggiunto un accordo con cui si è confermata la disponibilità a concedere in locazione l'immobile suddetto fissandone le condizioni essenziali subordinando la formalizzazione del contratto di locazione all'approvazione della progettualità SPRAR da parte della Giunta e del Ministero dell'Interno;
- Il costo totale di € 20.004,00 annui è ricompreso per € 12.000,00 annui negli stanziamenti a carico della progettualità SPRAR MSNA (in riferimento al piano terra e primo dell'immobile per n. 12 posti) e per € 8.004,00 annui a carico dell'Azienda Speciale (in riferimento al piano attico dell'immobile per ulteriori posti per minori non stranieri);
- Il sig. Carmine Salvatore dichiara l'insussistenza di cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

**Tutto ciò premesso, ricordato e rappresentato, tra le parti come sopra costituite
si conviene e stipula quanto segue:**

1. Quanto premesso forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.
2. sig. Carmine Salvatore nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], di seguito, per brevità, chiamata anche "locatore" concede in locazione, alle condizioni di seguito riportate, al conduttore Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano con sede in Montesilvano alla piazza Diaz, 1, Partita IVA 01701210682, rappresentato in questo atto dal Dott. Eros Donatelli, Direttore e Rappresentante legale dell'Azienda Speciale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda Speciale che in questo atto legittimamente rappresenta, di seguito, per brevità, chiamato anche "conduttore".

L'immobile con destinazione civile abitazione, sito alla via Valle D'Aosta 14 di Montesilvano, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 32 particella 557 sub 7 piano terra 4 vani, sub 6 piano terra e primo 11 vani e sub 4 attico 3,5 vani.

3. Il prezzo della locazione è stabilito in € 20.004,00 annui, da pagarsi in due rate mensili anticipate ciascuna di € 1.000,00 (in riferimento al piano terra e primo dell'immobile a carico del finanziamento SPRAR MSNA per n. 12 posti) e di € 667,00 (in riferimento al piano attico dell'immobile per ulteriori posti per minori non stranieri) con tolleranza di giorni 15 (quindici) nel caso vi siano esigenze di natura contabile da parte dell'Azienda Speciale. L'Azienda Speciale è esonerata dal versamento di un deposito cauzionale. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al condominio e alle utenze (acqua, luce e gas).
4. La locazione avrà la durata di 4 anni con inizio dalla data del 01.03.2019 e si rinnoverà tacitamente per altri quattro anni salvo recesso del conduttore. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, con anticipo di almeno sei mesi rispetto alla data del recesso stesso. L'esercizio del diritto di recesso anticipato non comporterà a vantaggio del locatore il diritto di pretendere indennizzi e/o danni di sorta.

Il locatore dichiara e garantisce che l'immobile oggetto della locazione è di sua esclusiva proprietà e si trova nella sua piena disponibilità, ne garantisce al conduttore il pacifico godimento.

5. Ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 23/2011 il proprietario dichiara di voler optare per l'applicazione della cedolare secca che sostituisce l'imposta IRPEF e le addizionali sul reddito, nonché l'imposta di bollo e di registrazione. A tal fine il conduttore esonera il

locatore dall'invio della raccomandata poiché ne è venuto a conoscenza con il presente contratto. Il locatore optando per tale regime, rinuncia a richiedere per tutta la durata dell'opzione l'aggiornamento del canone

6. L'immobile si concede per essere destinato alle finalità istituzionali dell'Ente in materia di minori. È fatto espresso divieto di mutamento di destinazione.
7. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 382/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere la revoca del contributo Ministeriale per la gestione dello SPRAR sul territorio comunale, ovvero il venir meno del finanziamento Ministeriale o anche del venire meno dell'esigenza dell'Ente di avere la disponibilità dell'immobile nell'ambito della progettualità Sprar; in tale caso il preavviso sarà di max gg. 30.
8. Le parti convengono che al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato, libero da persone e cose, nello stato in cui si trovava alla consegna, eccettuati – naturalmente – i danni prodotti dall'usura.
9. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche essendo in possesso del Certificato di Abitabilità del 03.07.1996 n. 29046 nonché di sicurezza anche degli impianti idro – termico ed elettrico in esso installati di cui sono consegnate copie delle dichiarazioni di conformità. Il locatore, inoltre, ha presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto del presente atto.
10. Il conduttore prende atto della dichiarazione di idoneità delle unità immobiliari rese dal tecnico incaricato in sede di formulazione della domanda di autorizzazione alla variazione delle strutture presentata al Ministero dell'Interno – Servizio Centrale- e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
11. Le chiavi dell'immobile vengono consegnate in data odierna e per la descrizione dell'immobile le parti concordano di rinviare alla Relazione di idoneità resa dal tecnico incaricato ed alla connessa documentazione fotografica.
12. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. In cambio della significativa riduzione del canone di affitto rispetto ai valori OMI dell'area in cui insiste l'immobile, il conduttore si impegna a garantire sia la manutenzione ordinaria che la straordinaria nel limite massimo di € 2.000,00 annui nel periodo di vigenza contrattuale.
13. Sono definiti di piccola manutenzione quelli dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelli dipendenti da vetustà. In caso di riparazioni urgenti a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore e può eseguirli previa autorizzazione di quest'ultimo con diritto al rimborso. Per eventuali danni arrecati all'immobile il conduttore a fine locazione o anche nel corso della locazione stessa, se sarà necessario, indennizzerà il proprietario in base ad una perizia tecnica che sarà redatta da un tecnico di nomina comunale e, in caso di disaccordo tra le parti, da un tecnico di fiducia del proprietario e dal tecnico di nomina comunale in contraddittorio.
14. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
15. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
16. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, oltre all'imposta di registro per il 50%, ove non dovesse risultare applicabile l'opzione per la cedolare secca di cui al punto 5 del presente contratto.
17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
18. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore.

- 19.** Il presente contratto è regolato dai patti della presente scrittura e per quanto non contemplato dalla legge italiana. Le parti concordemente decidono che per qualsiasi controversia concernente lo stesso contratto - comprese quelle relative alla sua validità, esecuzione, risoluzione e interpretazione - è competente il foro di Pescara.
- 20.** L'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano, ai sensi della Legge n. 196/2003, informa che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Il Locatore

Il Conduttore

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 e 14.

Il Locatore

Il Conduttore
