

# *Comune di Siurgus Donigala*

*Provincia di Cagliari*

*Via Kennedy 1 – 09040 Siurgus Donigala (CA)*

## **REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE MODERATO**

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 11 del 28.04.2015 e modificato con atto del  
Consiglio Comunale n. 21 del 30.06.2015

**ART.1**  
**OGGETTO**

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato.

**ART.2**  
**FORME DI ASSEGNAZIONE**

Gli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato sono assegnati mediante pubblico concorso indetto dal Comune, a seguito di istanza, sulla base di specifica graduatoria.

La prima graduatoria, provvisoria, determinata secondo quanto indicato nel presente regolamento è predisposta, da apposita Commissione, previo avviso pubblico da emanarsi da parte del Comune entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

**ART.3**  
**BANDO GENERALE DI CONCORSO**

All' assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune.

Fino all' approvazione delle graduatorie relative ai nuovi bandi di concorso gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

I bandi di concorso finalizzati alla formazione delle graduatorie debbono essere pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione autonoma della Sardegna e affissi per almeno 30 giorni consecutivi all' albo pretorio on-line del Comune.

A detti bandi di concorso dovrà essere assicurata la massima pubblicità nei modi più idonei ed opportuni, anche attraverso:

- affissione di manifesti in luoghi pubblici;
- diramazione comunicati mediante impianto di diffusione sonora.

Il bando di concorso deve specificare:

- a) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso ;
- b) le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio ;
- c) le norme per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ;
- d) i documenti da allegare alla domanda;
- e) il termine per la presentazione delle domande.

**ART.4**  
**CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Le domande di assegnazione debbono essere redatte sull' apposito modulo predisposto, che è scaricabile sul sito internet [www.comune.siurgusdonigala.ca.it](http://www.comune.siurgusdonigala.ca.it) ovvero è in distribuzione presso le sedi di ricezione delle domande; le domande possono essere inoltrate a mani, con Racc. R/R o mediante posta elettronica certificata.

Esse devono indicare e/o documentare anche con autocertificazione:

- la composizione del nucleo familiare per il quale si chiede l'assegnazione;
- i dati personali (anagrafici, reddituali e lavorativi) di ciascun componente ove richiesto;
- il possesso dei requisiti richiesti e di cui all'allegata Tabella A;
- le condizioni per l'attribuzione dei punteggi tra quelle previste nell'allegata Tabella B.

I requisiti e le condizioni di punteggio dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda oltre che dal richiedente anche dagli altri componenti il nucleo per il quale si chiede l'assegnazione, ove previsto.

Il richiedente sottoscrittore la domanda, verrà considerato referente del nucleo a tutti gli effetti, amministrativi e gestionali.

In caso di decesso dell'intestatario della domanda, o negli altri casi in cui l'intestatario non faccia più parte del nucleo familiare, hanno diritto al subentro i componenti del nucleo familiare indicato

nella stessa, fra i quali andrà individuato un nuovo referente.

I requisiti per accedere all'edilizia a canone moderato sono da riferirsi ai soli soggetti specificati nella relativa istanza di assegnazione qualora questa individui come soggetti interessati all'accesso solamente uno o parte dei componenti del nucleo anagrafico.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, ci si uniforma alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

La ricezione della domanda di alloggio e della relativa documentazione è effettuata fornendo agli interessati le necessarie informazioni per la correttezza formale e sostanziale della stessa.

- Non possono presentare domanda di assegnazione, per **2 anni** dall'esecutività del relativo atto, i nuclei che siano stati dichiarati decaduti dall'assegnazione di alloggio per :

• abbandono senza gravi motivi dell'alloggio per oltre 3 mesi, ovvero per averlo sublocato in tutto o in parte o per averne mutato la destinazione d'uso;

- aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali o per gravi violazioni del regolamento d'uso;
- aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- non aver consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione;
- non aver consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

-Non possono presentare domanda di assegnazione, per **10 anni** dall'esecutività dell'atto di rilascio, i nuclei destinatari di un provvedimento di rilascio di alloggio per i casi di occupazione abusiva;

-Non possono presentare domanda di assegnazione per due anni e comunque **finché dura la morosità** i nuclei che siano decaduti dall'assegnazione per morosità;

-Non possono presentare domanda, per **2 anni** dall'esecutività dell'atto di esclusione, coloro che non hanno accettato l'assegnazione o che, dopo l'accettazione, non hanno occupato l'alloggio entro 30 gg. Sono fatti salvi i casi di rinuncia motivata nonché di proroga all'occupazione concessa dal Comune per situazioni debitamente motivate.

## **ART.5**

### **CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

Ai fini dell'attribuzione del punteggio utile all'inserimento in graduatoria delle istanze di assegnazione pervenute, sono valutate le seguenti condizioni:

#### **A) CONDIZIONI SOGGETTIVE**

##### **A.1) GIOVANI COPPIE**

A.1.1) Nucleo familiare la cui costituzione è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda

A.1.2.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni dalla presentazione della domanda

A.1.3.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni o è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda e nel quale siano presenti uno o più minori a carico

##### **A.2) ANZIANI**

Nucleo familiare, anche unipersonale, nel quale siano presenti persone che abbiano superato i 65 anni di età.

### **A.3) NUCLEI MONOPARENTALI**

A.3.1) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con un minore a carico.

A.3.2.) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con più minori a carico

### **A.4) NUCLEI CON MINORI A CARICO**

Nuclei familiari (non monoparentali) con figli minori a carico

### **A.5 INVALIDITA'**

A.5.1) presenza nel nucleo familiare di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3

A.5.2) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3.

### **B) CONDIZIONI OGGETTIVE**

**B1)** Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente alla data di pubblicazione del bando, dovuta a richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto **non intimato per inadempienza contrattuale**, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di collocamento a riposo di dipendente pubblico e privato che usufruisca di alloggi di servizio.

## **ART.6**

### ***ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE E COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE***

All' istruttoria delle domande provvede il Comune tramite apposita Commissione composta da :

- Responsabile servizi sociali con funzioni di Presidente ;
- Responsabile servizi tecnici con funzioni di Componente ;
- Responsabile servizi finanziari con funzioni di Componente ;
- Segretario Comunale con funzioni di Segretario ;

La commissione disciplina il proprio funzionamento.

L' istruttoria verificherà la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda nonché l' esistenza della documentazione richiesta. Qualora si rendesse necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, la commissione né dà comunicazione all'interessato.

Qualora a seguito di accertamento o di altre notizie acquisite, ovvero di elementi oggettivi comunque raccolti, risultasse l'inattendibilità o la non veridicità di quanto dichiarato, la commissione escluderà dalla graduatoria il richiedente segnalando altresì la pratica all'Autorità Giudiziaria in esecuzione di quanto previsto dalla vigente procedura in materia di autocertificazioni.

La Commissione provvede all' attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall' interessato nel modulo di domanda per la formazione di una graduatoria provvisoria.

Avverso il collocamento in graduatoria o l'esclusione dalla graduatoria, può essere

presentata opposizione nei termini previsti nel seguente articolo 7.

## **ART.7** **FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

La commissione di cui al precedente articolo 6, entro 60 giorni dalla data di scadenza del bando di concorso, formula la graduatoria provvisoria.

Tale graduatoria viene predisposta secondo i punteggi, così come individuati nella allegata Tabella B (Condizioni di punteggio) e tenendo presente i requisiti di cui all'allegata Tabella A.

La graduatoria viene pubblicata sul sito internet e all'albo pretorio on-line del Comune per 30 giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente.

Della pubblicazione viene data notizia attraverso i mezzi di informazione locale.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione alla commissione entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente comma.

All'opposizione gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso. Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente i documenti e i certificati che egli avrebbe potuto e dovuto presentare nei termini del concorso.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio. La data dei soggetti deve essere comunicata agli interessati, che hanno diritto di assistervi, con almeno dieci giorni di anticipo.

La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dai successivi commi.

All'aggiornamento delle graduatorie viene provveduto - per le assegnazioni di tutte le abitazioni che dovessero nel frattempo venire costruite o rendersi comunque disponibili - con cadenza almeno biennale e comunque entro 12 mesi dalla data di approvazione della deliberazione regionale di localizzazione dei programmi costruttivi, mediante bandi di concorso integrativi.

A tali bandi possono partecipare sia coloro che, già iscritti in graduatoria, abbiano maturato condizioni atte a modificare tale pregresso ordine di iscrizione, sia i nuovi aspiranti all'assegnazione di alloggi.

I soggetti iscritti nella graduatoria definitiva sono in ogni caso tenuti a rinnovare, a pena di decadenza, ogni quattro anni, negli appositi moduli, la domanda di mantenimento della pregressa iscrizione nelle graduatorie definitive dichiarando nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000, la permanenza dei precedenti requisiti e condizioni.

Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione della graduatoria provvisoria e definitiva, valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

## **ART.8** **DISPONIBILITA' E CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DA ASSEGNARE**

Gli alloggi da utilizzare per le assegnazioni sono tutti gli alloggi di edilizia a canone moderato

esistenti Alla locazione saranno destinati n. 21 alloggi di cui:

- A) n. 8 destinati alla LOCAZIONE PERMANENTE
- B) n. 13 destinati alla LOCAZIONE PER ALMENO 15 ANNI (con possibilità di acquisto).

Il canone mensile di locazione, sia per gli alloggi destinati alla locazione permanente, sia per quelli destinati alla locazione per almeno 15 anni con possibilità di futuro acquisto da parte dei conduttori, è determinato in considerazione delle quotazioni immobiliari rilevate dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio in quanto non è stato stipulato alcun **Accordo Territoriale sulle locazioni ad uso abitativo per il Comune di Siurgus Donigala** (L. 431/98, art. 2 comma 3), fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative

### ART.9 ABBINAMENTO DEGLI ALLOGGI

La locazione degli alloggi avverrà secondo la tabella appresso indicata :

FABRICATO	ASSEGNAZIONE	NUMERO ALLOGGIO	TIPOLOGIA ALLOGGIO	S.U. (mq.)	Coeff.	Sup. Convenzionale (mq.)	CANONE MENSILE
A	LOCAZIONE PERPETUA	1	A <sub>1</sub>	66,00	1,10	72,60	€ 181,50
		2	A <sub>11</sub>	56,50	1,10	62,15	€ 155,38
		3	A <sub>13</sub>	53,00	1,10	58,30	€ 145,75
		4	A <sub>6</sub>	59,50	1,10	65,45	€ 163,63
		5	A <sub>7</sub>	59,00	1,10	64,90	€ 162,25
		6	A <sub>12</sub>	54,00	1,10	59,40	€ 148,50
		7	A <sub>1</sub>	66,00	1,10	72,60	€ 181,50
		8	A <sub>10</sub>	56,80	1,10	62,48	€ 156,20
		9	A <sub>14</sub>	47,70	1,10	52,47	€ 131,18
		10	A <sub>12</sub>	54,00	1,10	59,40	€ 148,50
		11	A <sub>8</sub>	58,60	1,10	64,46	€ 161,15
		12	A <sub>9</sub>	57,20	1,10	62,92	€ 157,30
		13	A <sub>4</sub>	62,00	1,10	68,20	€ 170,50
B	LOCAZIONE CON OPZIONE RISCATTO	1	A <sub>2</sub>	65,00	1,10	71,50	€ 178,75
		2	A <sub>3</sub>	64,00	1,10	70,40	€ 176,00
		3	A <sub>5</sub>	61,00	1,10	67,10	€ 167,75
		4	A <sub>2</sub>	65,00	1,10	71,50	€ 178,75
		5	A <sub>3</sub>	64,00	1,10	70,40	€ 176,00
		6	A <sub>5</sub>	61,00	1,10	67,10	€ 167,75
C		1	A <sub>1</sub>	66,00	1,10	72,60	€ 181,50
		2	A <sub>1</sub>	66,00	1,10	72,60	€ 181,50

Nel rispetto della graduatoria approvata, la concreta individuazione dell’immobile da assegnare a ciascun avente diritto avverrà sulla base del criterio proporzionale, tenendo conto del rapporto superficie abitabile/numero componenti nucleo familiare.

**ART.10**  
**ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta, previa verifica del possesso, al momento dell'assegnazione, dei requisiti e della permanenza delle condizioni di punteggio di cui alle allegate Tabelle A e B e dopo che l'interessato ha effettuato l'accettazione dell'alloggio.

L'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sono accertate dal Comune attraverso l'acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria.

Qualora sia accertata la perdita dei requisiti o il mutamento delle condizioni di punteggio, si determinerà l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento della posizione nella stessa. Il Comune, attraverso l'ufficio preposto, può in qualsiasi momento effettuare accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni di punteggio dichiarate nella domanda, nonché la loro veridicità.

Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito nella graduatoria vigente utilizzando il metodo di cui al precedente articolo 9.

**ART. 11**  
**STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Effettuata l'accettazione e l'assegnazione dell'alloggio, l'assegnatario è convocato con lettera Raccomandata per la firma del contratto di locazione. Qualora non si presenti senza giustificato motivo, il Comune provvede alla revoca dell'assegnazione.

A garanzia degli obblighi contrattuali si prevede la costituzione di un deposito cauzionale pari a due mensilità da versare al momento dell'inizio del rapporto di locazione oppure la costituzione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa proposta dal Comune a carico del conduttore.

Il deposito è produttivo di interessi legali liquidabili al momento del rilascio dell'alloggio salvo che non siano da utilizzare per saldare eventuale morosità o qualsiasi altra somma dovuta dall'assegnatario in conto ripristino dell'alloggio.

**ART. 12**  
**CONSEGNA DELL'ALLOGGIO**

L'alloggio viene assegnato in buono stato locativo o, a richiesta dell'assegnatario, nello stato di fatto, salvo la messa in sicurezza a norma di legge degli impianti ed eventuali lavori di ripristino che lo stesso assegnatario può chiedere di eseguire a sue spese secondo le modalità previste dal regolamento del contratto di locazione.

Insieme all'alloggio ed alle relative pertinenze l'assegnatario al momento della consegna ha in uso ed accetta anche le parti comuni e i servizi comuni connessi all'alloggio e disciplinati dal regolamento di autogestione o di condominio esistente.

L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato e consegnato entro i 30 gg. successivi alla consegna delle chiavi, salvo proroga da concedersi da parte del comune a seguito di motivata istanza da presentare entro i 30 gg. dalla consegna delle chiavi.

La concessione della proroga non libera l'assegnatario - in possesso delle chiavi - dalla responsabilità per il pagamento del canone e di tutte le altre spese di conduzione relative all'alloggio assegnato, a partire dal 30° giorno dalla consegna delle chiavi.

La mancata presentazione dell'assegnatario per la consegna delle chiavi, come pure la mancata occupazione stabile dell'alloggio nei tempi sopra indicati, si configurano a tutti gli effetti

come grave violazione del regolamento del contratto di locazione e di conseguenza come inadempimento contrattuale perseguibile con la decadenza dall'assegnazione e la conseguente immediata risoluzione del contratto di locazione.

#### **ART. 13**

#### ***ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE***

Il Comune dispone l'annullamento dell'assegnazione in contraddittorio con l'assegnatario nel ricorrere delle seguenti fattispecie:

- in caso di contrasto del provvedimento con la normativa vigente al momento dell'assegnazione

- in caso di assegnazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine per il rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

#### **ART. 14**

#### ***DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE***

La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Responsabile del servizio comunale competente nei confronti del nucleo assegnatario avente diritto che:

- abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnato;

- ne abbia mutato la destinazione d'uso. Si intende per mutamento della destinazione d'uso l'aver utilizzato l'alloggio per finalità diverse da quelle prettamente abitative, occupando concretamente - per l'esercizio di tali attività - la superficie prevalente dell'alloggio;

- abbia abbandonato l'alloggio assegnato, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi. Sono considerati gravi motivi che giustificano l'abbandono: la temporanea degenza presso una struttura ospedaliera o istituto di riposo o di accoglienza o presso familiari ed il temporaneo allontanamento dall'alloggio per motivi di lavoro o di studio, per detenzione in carcere, per affidamento di minori;

- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali. Si ritiene configurabile il presupposto allorché sia accertato dai competenti organi di polizia giudiziaria l'effettuazione di attività illecite nell'alloggio e l'utilizzo dello stesso come base operativa di attività in contrasto con la normativa penale;

- abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;

- abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;

- si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi;

- abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione.

- si sia reso inadempiente rispetto alla periodica richiesta di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza.

Il Comune accerta con cadenza annuale la permanenza dei requisiti di assegnazione anche attraverso la richiesta all'assegnatario delle informazioni o della documentazione non in possesso del Comune e che non possono essere acquisite d'ufficio presso altre Amministrazioni. Nell'ambito di tali accertamenti rientrano anche quelli effettuati a campione ai sensi della vigente normativa per il controllo della veridicità delle autocertificazioni presentate dagli utenti, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste in materia.

Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta ovvero produca una documentazione parziale o palesemente inattendibile il Comune

dichiara la decadenza con Determina del Responsabile del Servizio previa formale diffida ad adempiere :

- abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è sito l'alloggio assegnato o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. E' fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune;
- non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori incaricati e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;
- abbia opposto il secondo rifiuto – senza giustificato motivo - alla mobilità d'ufficio proposta per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui lo stesso faccia parte, ovvero per altri gravi motivi da individuare con apposito regolamento;
- non abbia ottemperato entro 30 gg. all'invito a presentarsi per la consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato, ovvero – dopo la consegna chiavi - non lo abbia occupato entro 30 gg. stabilmente (salvo proroga concessa dal Comune per comprovati motivi), ovvero lo abbia ceduto in tutto o in parte.

La decadenza é dichiarata dal Comune con provvedimento del Responsabile del servizio preposto assunto in contraddittorio con l'interessato entro 30 gg. dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui alle precedenti fattispecie.

La decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio nei casi di :

- abbandono ingiustificato dell'alloggio per oltre tre mesi;
- sublocazione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato
- mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
- uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali;
- gravi violazioni del regolamento d'uso degli alloggi;
- gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- morosità superiore a tre mesi;
- accesso nell'alloggio non consentito agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- gravi danni all'alloggio provocati dal non aver acconsentito l'esecuzione di opere di manutenzione.

La decadenza dichiarata nei casi di :

- perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione;
- superamento del limite di reddito per la permanenza
- inadempienza alla richiesta periodica di informazioni e documentazione;
- esecuzione di opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato salva rimozione nel termine assegnato;

comporta l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.

Il provvedimento di decadenza ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a

proroghe.

**ART. 15**  
***SOSPENSIONE DALL'ASSEGNAZIONE***

Nei confronti dell'assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l'allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata, con provvedimento del Responsabile del servizio preposto, la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio.

**ART. 16**  
***RISOLUZIONE DEL CONTRATTO***

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di decadenza dall'assegnazione per i seguenti casi:

- abbandono ingiustificato dell'alloggio per oltre tre mesi,
- sublocazione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato
- mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato
- uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali
- gravi violazioni del regolamento d'uso degli alloggi
- gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio
- morosità superiore a tre mesi
- accesso nell'alloggio non consentito agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso
- gravi danni all'alloggio provocati dal non aver acconsentito l'esecuzione di opere di manutenzione nonché in caso di annullamento dell'assegnazione.

Si ha l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365° giorno successivo alla data della esecutività della determina di decadenza nei casi di decadenza per :

- perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione
- superamento del limite di reddito per la permanenza
- inadempienza alla richiesta periodica di informazioni e documentazione
- esecuzione di opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato salva rimozione nel termine assegnato
- il contratto inoltre è risolto quando l'assegnatario compia atti o si trovi in situazioni non consentita dal contratto di locazione o dai regolamenti ad esso connessi e non abbia ottemperato ad intimazioni del Comune per la messa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

In modo particolare, si ha la risoluzione del contratto di locazione quando il nucleo assegnatario:

- non acconsente al cambio alloggio che si rende necessario per ristrutturazione da parte dell'ente proprietario o gestore dell'alloggio occupato o del relativo fabbricato;
- non prende in consegna l'alloggio assegnato;
- non occupa l'alloggio assegnato nel termine prestabilito;
- apporta modifiche, addizioni o innovazioni alla cosa locata senza il preventivo assenso del Comune;
- ceda in tutto o in parte l'alloggio assegnato;

In caso di risoluzione del contratto nei modi e nei termini previsti dalla legge, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e cose nei termini loro assegnati.

L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

#### **ART. 17** **RILASCIO ALLOGGI DI EDILIZIA A CANONE MODERATO**

Il Comune, con atto del Responsabile del Servizio interessato, dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo previa formale diffida a rilasciare l'alloggio entro 30 gg. dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione ovvero a presentare entro lo stesso termine eventuali deduzioni scritte in merito al titolo di possesso.

In caso di occupazione abusiva di alloggi da assegnare, il termine è ridotto di 15 gg, ed il Comune con provvedimento del Responsabile del Servizio interessato persegue gli occupanti senza titolo ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale.

Il provvedimento del Responsabile ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

In attesa del rilascio dell'alloggio, verrà richiesta ai sensi di legge un'indennità sia a titolo di corrispettivo per l'occupazione abusiva dell'alloggio sia a titolo risarcitorio.

#### **ART. 18** **DIRITTO ALL'INFORMAZIONE**

Il Comune avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari rispetto alla gestione delle assegnazioni degli alloggi secondo le norme previste dal presente regolamento.

Garantirà inoltre le adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso altre Associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari. In modo particolare attiverà:

- iniziative pubblicitarie;
- divulgazione delle necessarie informazioni per mezzo dei media;
- istituzione di sportello dedicato;

Il Comune provvede al trattamento dei dati sensibili ai sensi del D.Lgs. 196/03 e del relativo regolamento comunale, per le finalità indicate dalla legge. Ai sensi del D.Lgs. 196/03 e del relativo regolamento comunale si provvede al trattamento dei dati richiesti o comunque acquisiti al solo scopo di favorire l'espletamento delle procedure previste dalla legge in materia di assegnazione e di decadenza.

#### **ART. 19** **SOTTOGRADUATORIE**

La Giunta Comunale può, ogni anno, decidere di riservare una percentuale degli alloggi disponibili per l'assegnazione a favore di nuclei collocati in graduatoria che abbiano determinate caratteristiche tipologiche/sociologiche.

L'atto della Giunta, debitamente motivato, dovrà indicare specificatamente le caratteristiche

che dovranno avere i nuclei già inseriti in graduatoria per accedere alla sottograduatoria.

Tali caratteristiche dovranno essere comunque quelle già previste e punteggiate nella Tabella B del presente Regolamento.

L'ordine di priorità nella sottograduatoria sarà dato dal punteggio che i nuclei hanno conseguito nella graduatoria generale.

La percentuale degli alloggi da destinare alle sottograduatorie non potrà superare comunque il 5% degli alloggi disponibili per l'anno.

Ai nuclei in chiamata con la sottograduatoria sarà consentita la sola rinuncia per i giustificati motivi (Si intende motivato il rifiuto quando sia determinato da: esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio o nel fabbricato in caso di componente del nucleo familiare inabile o di età superiore a 70 anni; necessità di vicinanza a luoghi di cura o di assistenza in caso di malattie gravi debitamente certificate).

In caso di rinuncia per motivi diversi, il nucleo sarà escluso dalla graduatoria e perderà il proprio punteggio.

### **TABELLA A** **REQUISITI PER L'ACCESSO**

Possono presentare domanda di inserimento nelle graduatorie di aspiranti assegnatari, gli interessati in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato estero membro dell'Unione Europea o di uno Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno di cui all'art. 40 del D.lgs 25 luglio 1998, n.286 e successive modifiche e integrazioni;
- b) residenza ovvero attività lavorativa principale o esclusiva nel Comune di Siurgus Donigala (*Si intende per attività principale l'attività alla quale viene dedicato almeno 2/3 del tempo complessivo e dalla quale si ricava almeno 2/3 del reddito complessivo risultante dalla documentazione fiscale*);
- c) non titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Sardegna.  
*Come stabilito all'art. 2 lettera c) della Legge Regionale n. 13 del 06 Aprile 1989: "E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge del 27 luglio 1978 n. 392, non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona. In caso di diritto di proprietà o usufrutto su alloggio inadeguato, si applica il disposto dell'articolo 9, punto b. 2.2.)"; La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato;*
- d) non aver ottenuto, essi stessi, né altri componenti dello stesso nucleo familiare, agevolazioni pubbliche, concesse dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, in qualunque forma per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni;
- e) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;
- f) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente

assegnato in precedenza in locazione semplice;

g) non occupare senza titolo un alloggio ERP;

h) reddito annuo complessivo del nucleo familiare (\*) (\*\*) compreso entro i limiti di seguito indicati:

reddito annuo superiore a	€ 4.500,00
limite massimo di reddito per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente,	€ 26.080,00
limite massimo di reddito per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione per almeno 15 anni con possibilità di successiva vendita	€ 43.466,00

(\*) Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, nonché i redditi esenti ai fini IRPEF: 1) pensioni di invalidità civile, indennità di frequenza minori, cecità, sordomutismo; 2) indennità di accompagnamento; 3) Pensione sociale o assegno sociale; 4) Rendita INAIL; 5) Pensione di guerra o reversibilità di guerra; 6) Borse di studio universitarie; 7) LEGGE REGIONALE N°20/1997 – "Nuove norme inerenti provvidenze a favore degli infermi di mente e dei minorati psichici residenti in Sardegna; 8) LEGGE REGIONALE N°27/1983 – "Provvidenze a favore dei talassemici, degli emofilici e degli emolinfopatici maligni e neoplasie maligne L:R: n°9/2004 "; 9) LEGGE REGIONALE N°11/1985 – "Nuove norme per le provvidenze a favore dei nefropatici"; 10) LEGGE N°448/1998 - Assegno di Maternità e nucleo familiare con tre figli minori; 11) sussidio baliatico ; 12) L.431/98 canoni locazione 13) altre entrate a qualsiasi titolo percepite.

(\*\*) Il nucleo familiare è costituito dal richiedente, dal coniuge, anche se non convivente, non legalmente separato, dai figli conviventi a carico agli effetti fiscali. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, da oltre due anni, nonché, se conviventi per lo stesso periodo gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado. La convivenza si acquisisce alla data di iscrizione nello stato di famiglia anagrafico. Tale disposizione non si applica ai figli coniugati, conviventi con il nucleo dei genitori, ovvero alle giovani coppie, anche se in corso di formazione, ovvero ai figli maggiorenni non fiscalmente a carico, **che partecipano al presente bando in modo autonomo** (ossia che intendono staccarsi dai nuclei familiari d'origine). In questi casi nella domanda dovranno essere indicati **solo i redditi dei partecipanti che intendono staccarsi dai rispettivi nuclei familiari per costituire uno autonomo** (es. Fidanzati che intendono sposarsi entro 1 anno dalla domanda, ciascuno dei quali convivente con il proprio nucleo familiare d'origine: nella richiesta di partecipazione dovranno essere indicati esclusivamente i dati anagrafici e reddituali dei due componenti la giovane coppia).

Per il coniuge non legalmente separato, qualora fosse in atto un procedimento di separazione legale, i dati devono essere ugualmente indicati, con riserva di presentare successivamente, dichiarazione attestante l'intervenuta sentenza di separazione e relativa omologazione del Tribunale.

I requisiti di partecipazione sono riferiti all'intero nucleo familiare e devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente Bando. I requisiti devono altresì permanere sino alla stipula del contratto di locazione. Qualora si tratti di

locazione a termine con proprietà differita, i requisiti devono altresì essere posseduti al momento del contratto di compravendita dell'alloggio.

## TABELLA B

### CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

#### A) CONDIZIONI SOGGETTIVE

##### A.1) GIOVANI COPPIE

<p><b>A.1.1)</b> Nucleo familiare la cui costituzione è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione dei nubendi di voler contrarre matrimonio</p>	<b>Punti 2</b>
<p><b>A.1.2.)</b> Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni dalla presentazione della domanda. documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante lo stato civile.</p>	<b>Punti 2</b>
<p><b>A.1.3.)</b> Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni o è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda e nel quale siano presenti uno o più minori a carico. documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante lo stato civile o relativa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà/dichiarazione dei nubendi di voler contrarre matrimonio</p>	<b>Punti 4</b>

**Il Punteggio A.1.3) non è cumulabile con i punteggi A.1.1) e A.1.2)**

##### A.2) ANZIANI

<p>Nucleo familiare, anche unipersonale, nel quale siano presenti persone che abbiano superato i 65 anni di età.</p>	<b>Punti 2</b>
<p><b>N.B.</b>  <b>a)</b> la convivenza con l'anziano deve sussistere da oltre 2 anni.  <b>b)</b> il punteggio non verrà attribuito nel caso di domanda presentata da soggetti che, ancorchè conviventi al momento della presentazione della domanda con anziani ultrasessantacinquenni intendano staccarsi da essi per costituire un nucleo autonomo.</p>	

##### A.3) NUCLEI MONOPARENTALI

<p><b>A.3.1)</b> Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con un minore a carico. Non vengono considerati tali i nuclei composti da genitori anagraficamente conviventi anche se non sposati. In caso di genitore separato dovrà essere allegata copia della sentenza omologata della separazione.</p>	<b>Punti 4</b>
<p><b>A.3.2.)</b> Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con più minori a carico.</p>	<b>Punti 5</b>

**A.4) NUCLEI CON MINORI A CARICO**

Nuclei familiari (non monoparentali) con figli minori a carico	<b>Punti 3</b>
----------------------------------------------------------------	----------------

**I punteggi A.3 e A.4 non sono tra loro cumulabili.**

**Il punteggio A.4) non è cumulabile con il punteggio A.1.3).**

**A.5 INVALIDITA'**

<b>A.5.1)</b> presenza nel nucleo familiare di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3	<b>Punti 3</b>
<b>A.5.2)</b> presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 )	<b>Punti 4</b>
I punteggi di cui ai punti A.5.1) e A.5.2) non sono tra loro cumulabili Documentazione da allegare: copia sentenza o certificazione Asl riconoscimento percentuale invalidità N.B: Il punteggio non verrà attribuito nel caso di domanda presentata da soggetti che, ancorché conviventi al momento della presentazione della domanda con persone invalide, intendano staccarsi da essi, per costituire un nucleo autonomo.	

**B) CONDIZIONI OGGETTIVE**

<b>B1)</b> Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente alla data di pubblicazione del bando, dovuta a richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di collocamento a riposo di dipendente pubblico e privato che usufruisca di alloggio di servizio.	<b>Punti 3</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

## **REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI**

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

### *a carico del proprietario*

- a) il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto
- b) l' esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore

### *a carico dell'inquilino*

- a) la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sua pertinenze e alle parti comuni
- b) le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso

Le riparazioni poste a carico dell'inquilino, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune; e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati

---

### **Art. 1**

#### **Impianto centralizzato di riscaldamento**

##### *A carico dei proprietari*

- la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti;
- la manutenzione straordinaria del locale della centrale termica dell'impianto centrale e le opere murarie che si rendono necessarie;
- la sostituzione degli estintori;
- pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti;

##### *A carico degli inquilini*

- la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.
  - ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione;
  - conduzione, forza motrice e combustibile;
  - controllo preventivo periodico;
-

- 
- assicurazione contro gli infortuni del conduttore;

## **Art. 2 Ascensore**

### *A carico dei proprietari*

- la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell' impianto;
- la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc.;
- adeguamento dell'impianto alle norme vigenti

### *A carico degli inquilini*

- la manutenzione ordinaria;
- la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina;
- le visite periodiche degli organi preposti al controllo e la tassa di concessione governativa.
- Sostituzione funi

## **Art. 3 Autoclave**

### *A carico dei proprietari*

- l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale.
- Collaudo, imposte e tasse relative all' installazione

### *A carico degli inquilini*

- La manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;
- La ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori;
- Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell' autoclave;
- Ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione
- Controllo preventivo periodico
- Forza motrice

---

**Art. 4**  
**Illuminazione, automatismi, suoneria**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;

*A carico degli inquilini*

- Le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.;
  - la sostituzione e la manutenzione dell' impianto citofonico, dell' impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza dell'uso;
  - la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;
  - installazione e manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento);
- 
- adeguamento dell' impianto alle norme vigenti

**Art. 5**  
**Tubazioni, scarichi, fognature**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- la riparazione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione;

*A carico degli inquilini*

- la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie;
- l' espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di

- 
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate;</li> <li>• sostituzione chiusini, caditoie e lapidi;</li> <li>• installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• depurazione delle fognature;</li> <li>• la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;</li> <li>• esercizio delle pompe</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Art. 6 Opere murarie e infissi nelle parti comuni**

#### *A carico dei proprietari*

- la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini, e la sostituzione dei lucernari;
- manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere;
- il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;

#### *A carico degli inquilini*

- Riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv;
- Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso;
- la verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne;
- la riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura;
- la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni;
- la riparazione o la sostituzione di serrature e chiudiporte.

---

**Art. 7**  
**Opere varie nelle parti comuni**

*A carico dei proprietari*

- . la sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
- Sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;
- l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli;
- l'acquisto, per la prima volta, dell'attrezzatura per la manutenzione del giardino;

*A carico degli inquilini*

- l'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini;
- i contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni;
- la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;
- le targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte;
- il servizio di derattizzazione, deblatizzazione e di disinfezione in genere;
- lo sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino;
- la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino;
- la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.);
- manodopera e sale per lo sgombero della neve;

**Art. 8**  
**Opere all'interno dell'alloggio**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione degli

*A carico degli inquilini*

- . la sostituzione e la
-

---

apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi);

- la sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
- la sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici;
- la sostituzione delle serrande avvolgibili;
- la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas;
- la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
- la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del

riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa;

- la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori, e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;
- riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento,
- la riparazione e la sostituzione delle cinghie, delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la riparazione di stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni; la dipintura delle persiane e avvolgibili;
- la riparazione delle serrande avvolgibili;
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario
- la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento;

---

riscaldamento, poste dentro i muri, nonché quelle del gas;

- la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, fino al quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente nella misura dell'80%, qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto);
- adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti;
- la manutenzione e la riparazione della caldaia (anche mediante sostituzione se non sono stati seguiti i criteri per una regolare manutenzione), del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, nonché la sostituzione della serpentina  

Dopo il quinto anno di locazione le spese di sostituzione sono a carico dell'utente nella misura del 20% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto);
- la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore;
- il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati;
- i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore
- la tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro.

---

**Art. 9**  
**Oneri Accessori**

*A carico dei proprietari*

- Assicurazione dello stabile e degli impianti,
- Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici

*A carico degli inquilini*

- Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana
  - costi indiretti relativi ai servizi erogati
-

**Allegato D)** Regolamento assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato (delibera CC n. 11 del 28.04.2015)

**REGOLAMENTO  
PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI  
SPAZI COMUNI, LA CONVOCAZIONE E GESTIONE  
DELL'ASSEMBLEA ANNUA DEGLI ASSEGNATARI**

# TITOLO I<sup>o</sup>

## Art. 1

### **(L'Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni)**

Per gli immobili di Edilizia a canone moderato nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili è attuata dagli assegnatari in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.

## Art.2

### **(Costituzione dell'autogestione)**

Il Comune favorisce e promuove l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati di edilizia a canone moderato.

L'autogestione è relativa ad uno o più fabbricati, ad una sola scala di un fabbricato di più scale qualora sia possibile una gestione autonoma dei servizi per la stessa, o ad un complesso di fabbricati che hanno in comune servizi accessori e parti comuni oppure esigenze di una gestione comune.

L'autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, promossa dal Comune o dagli assegnatari, previo avviso di convocazione spedito almeno 10 giorni prima del suo svolgimento a tutti gli assegnatari.

In caso di convocazione da parte degli assegnatari copia della stessa deve essere trasmessa al Comune.

In questa assemblea si prende atto del regolamento di autogestione e si eleggono le strutture dell'autogestione di cui all'art 4.

L'autogestione è regolarmente costituita quando è accettata dai 2/3 degli assegnatari, ha validità di un anno e si intende rinnovata tacitamente.

L'autogestione può essere interrotta in qualsiasi momento su richiesta del Comune o di almeno il 51% degli assegnatari.

L'interruzione deve essere debitamente motivata.

Al fine di assicurare una corretta gestione dei servizi e degli spazi comuni è consentito all'autogestione di avvalersi di soggetti esterni professionisti nella gestione degli immobili, scelti dall'assemblea degli assegnatari secondo principi di efficienza ed economicità, da affiancare all'amministratore quali supporti tecnici nella propria attività.

Al momento della costituzione dell'autogestione il Comune redige e consegna al rappresentante dell'autogestione apposito verbale, sottoscritto dalle parti, in cui sono riportati i servizi comuni e i beni comuni, le pertinenze, gli impianti comuni e le loro condizioni.

Sono altresì consegnati la documentazione attestante la conformità e la sicurezza degli impianti, il libretto di fabbricato se esistente e l'elenco degli assegnatari.

## Art. 3

### **(Compiti dell'autogestione)**

L'autogestione ha per oggetto:

- la gestione dei costi diretti derivanti dall'uso e dalla fruizione delle parti comuni del fabbricato;
- la gestione dei costi diretti dei servizi accessori relativi al fabbricato;
- le modalità d'uso e di fruizione delle parti comuni e dei servizi accessori del fabbricato; - la gestione delle spese attinenti alle attività sopra indicate.

L'autogestione disciplina l'uso degli spazi comuni, degli spazi verdi e dei locali a disposizione, rispettando la destinazione originaria.

Tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che ne rispettino il godimento da parte di tutti gli assegnatari

Nella gestione dei servizi e degli spazi comuni rientra la conduzione e la manutenzione ordinaria degli stessi e degli impianti nei termini e secondo le ripartizioni di cui al regolamento del contratto di locazione.

L'autogestione può effettuare interventi preordinati al miglioramento dei servizi e degli spazi comuni, diversi dalla manutenzione ordinaria posta a proprio carico, solo previa esplicita autorizzazione del Comune.

Per detti lavori il Comune riconosce all'autogestione risorse finanziarie in base ad una programmazione annuale che tenga conto delle disponibilità economiche di bilancio.

Restano a carico esclusivo del Comune gli adempimenti derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento di competenza della proprietà degli immobili.

## **TITOLO II\***

### **Art. 4**

#### **(Organi dell'autogestione)**

Sono organi dell'autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il rappresentante dell'autogestione;
- 3) il comitato di gestione.

### **Art. 5**

#### **(Assemblea degli assegnatari)**

L'assemblea è costituita da tutti gli assegnatari del fabbricato.

Ciascun componente del nucleo assegnatario avente titolo può partecipare validamente all'assemblea in sostituzione del titolare assente.

Ogni assegnatario può farsi rappresentare da altra persona con delega scritta. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Il Comune partecipa con diritto di voto alle assemblee qualora vi siano alloggi non assegnati o occupati senza titolo.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che l'amministratore o il comitato di gestione lo ritenga necessario o quando ve ne sia richiesta da parte del Comune o di almeno un quarto degli assegnatari.

In modo particolare l'assemblea provvede:

- a costituire e ad interrompere l'autogestione;
- a nominare e revocare il rappresentante dell'autogestione;
- a nominare e revocare l'eventuale comitato di gestione;
- a scegliere soggetti terzi che forniscano supporto al rappresentante nella gestione; - ad approvare i bilanci preventivi ed i rendiconti annuali;
- a deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione; - a conferire incarichi in relazione all'amministrazione;
- a stabilire i compensi eventuali del rappresentante dell'autogestione;
- ad individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- ad approvare gli atti assunti dal rappresentante dell'autogestione in via straordinaria;

- a deliberare i programmi di manutenzione ordinaria dei servizi accessori e spazi comuni nonché quelli volti al miglioramento degli stessi nei termini indicati all'art. 3;
- ad approvare i regolamenti interni;
- ad approvare l'esperimento di azioni legali contro gli assegnatari e contro i terzi proposte dal rappresentante dell'autogestione.

### **Art. 6** **(Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea)**

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante dell'autogestione mediante recapito di avviso individuale a tutti gli assegnatari almeno 10 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, e della data e ora della riunione in seconda convocazione.

L'assemblea si intende validamente costituita quando siano presenti almeno i due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo in seconda convocazione.

Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti. Quelle relative ai bilanci e ai regolamenti devono avere la maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione devono nominare tra loro, di volta in volta, un Presidente e un segretario.

Il segretario ha il compito di redigere il verbale dell'assemblea su apposito libro verbali.

Per le impugnazioni dell'assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del codice civile.

Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal presidente e dal segretario.

Copia del verbale verrà esposta negli appositi spazi riservati alle comunicazioni e verrà trasmessa agli assegnatari assenti.

Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il rappresentante dell'autogestione ha l'obbligo di convocare l'assemblea degli assegnatari oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento ogni qualvolta ne facciano richiesta un quarto degli assegnatari o il Comune.

### **Art. 7** **(Rappresentante dell'autogestione)**

Il rappresentante dell'autogestione è nominato dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Al fine di agevolare una corretta gestione dei servizi e degli spazi comuni è consentito all'autogestione di avvalersi di soggetti esterni professionisti nella gestione degli immobili, scelti dall'assemblea degli assegnatari secondo principi di efficienza ed economicità, da affiancare al rappresentante dell'autogestione quali supporti tecnici.

Se nessuno degli assegnatari accetta di diventare rappresentante dell'autogestione, l'assemblea può nominarne uno individuandolo tra gli amministratori professionisti nella gestione degli immobili.

Per la nomina del rappresentante dell'autogestione occorre il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le candidature al ruolo di rappresentante dell'autogestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

L'assemblea può per giustificati motivi revocare in ogni momento il rappresentante dell'autogestione con la stessa maggioranza di cui al 4° comma.

In caso di dimissioni volontarie il rappresentante dell'autogestione deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 giorni dalla data delle dimissioni.

### **Art. 8 (Compiti del rappresentante dell' autogestione)**

Il rappresentante dell'autogestione ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con terzi e con il Comune.

Il rappresentante dell'autogestione provvede all'inizio di ciascun esercizio a redigere un preventivo da cui risultino:

- le spese che si prevedono nell'esercizio per i servizi autogestiti;
- le quote a carico di ciascun assegnatario;
- la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ciascuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il rappresentante dell'autogestione deve redigere un rendiconto distinto nelle voci suddette, da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Entro un mese dall'inizio o dalla fine di ogni esercizio, sia il preventivo che il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea ed inviati al Comune.

Il rappresentante dell'autogestione deve:

- tenere il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari;
- tenere il registro di cassa sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari
- curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- provvedere all'apertura di un conto corrente intestato all'autogestione da utilizzarsi per la riscossione delle quote di competenza;
- gestire e riscuotere le quote di partecipazione degli assegnatari ai costi connessi ai programmi di miglioramento dei servizi accessori e degli spazi comuni approvati dall'assemblea;
- rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari e al Comune;
- stipulare in nome dell'autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e del Comune;
- assicurare, con il concorso del comitato di gestione se esistente, l'osservanza del presente regolamento;
- proporre, con il concorso del comitato di gestione se esistente, il regolamento interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole generali predisposte dal Comune con appositi regolamenti e con quanto previsto dalla vigente normativa;
- segnalare tempestivamente al Comune, che procederà al recupero a termini di legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti le quote per servizi;
- segnalare immediatamente eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti nonché al Comune;
- agire e rappresentare in giudizio l'autogestione nei confronti di terzi o del Comune nell'ambito delle attribuzioni sue e dell'autogestione. Qualora il contenuto delle citazioni e dei provvedimenti dell'autorità amministrativa esorbiti dalle attribuzioni del rappresentante dell'autogestione, questi è tenuto a darne notizia agli assegnatari ed al Comune.

Al rappresentante dell'autogestione può venire attribuito dall'assemblea degli assegnatari un compenso da addebitarsi alle spese comuni.

Il rappresentante dell'autogestione per lo svolgimento delle funzioni sopraindicate si avvale della collaborazione e del contributo del comitato di gestione se nominato

**Art. 9**  
**(Comitato di gestione)**

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Il comitato di gestione è composto da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le candidature relative al comitato di gestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

Il comitato si riunisce periodicamente in base alle esigenze.

Delle riunioni va redatto apposito verbale.

Del comitato fa parte di diritto come segretario il rappresentante dell'autogestione.

Il comitato assegna ad ogni componente compiti specifici.

Sono compiti del comitato:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al migliore funzionamento dei servizi promuovendo le opportune collaborazioni;
- fare osservare le norme regolamentari,
- rappresentare l'unità dell'autogestione a livello di complessi di stabili mantenendo rapporti con il Comune e con le OO.SS degli assegnatari per tutti i problemi connessi all'autogestione;
- dirimere controversie di ogni genere in ordine al servizio.

Il comitato collabora con il rappresentante dell'autogestione.

**TITOLO III<sup>o</sup>**

**Art. 10**  
**(Obblighi degli assegnatari)**

Gli assegnatari devono attenersi al contratto di locazione, al regolamento del contratto di locazione, al presente regolamento, nonché al regolamento interno e alle deliberazioni dell'assemblea.

Gli assegnatari che acquistano l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento fino alla costituzione del condominio.

Nessun assegnatario o occupante di alloggio può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberate in sede di assemblea, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune

A carico degli assegnatari può essere costituito, con delibera dell'assemblea, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione.

Le spese vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento espressa in millesimi.

Se si tratta di cose destinate a servire agli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti proporzionalmente all'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla gestione e alla manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote nelle forme richieste e alle scadenze fissate, e comunque non oltre 15 giorni da tali scadenze. Decorso tale termine vengono applicati gli interessi legali.

Le somme dovute e non pagate vengono richieste dal rappresentante dell'autogestione al Comune, il quale provvede al subentro nei confronti dell'autogestione e al conseguente recupero nei confronti degli assegnatari attraverso le bollette di riscossione del canone di locazione richiedendo oltre agli interessi legali un rimborso spese pari al 10% dell'insoluto con un minimo di € 5.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone il Comune può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la gestione dei servizi comuni.

La morosità nel pagamento dei servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

In caso di inottemperanza e di mancata sanatoria, scaduto il termine fissato, il Comune potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito.

Qualora l'assegnatario si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, il Comune pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione della stessa di cui all'art. 10 del regolamento di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

### **Art. 11 (Diritti degli assegnatari)**

Gli assegnatari sono di diritto membri dell'autogestione sulla base dell'assegnazione ottenuta.

Tale diritto è irrinunciabile e cessa contemporaneamente al venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Il rappresentante dell'autogestione è tenuto a mettere a disposizione degli assegnatari la documentazione dell'autogestione, nonché a fornire loro ogni chiarimento che si renda necessario, nel rispetto della normativa per la tutela della privacy.

L'assegnatario può portare a conoscenza del Comune qualunque irregolarità che si verifichi durante l'esercizio secondo le modalità previste dal regolamento interno dell'autogestione.

### **Art. 12 (Poteri e doveri del Comune)**

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto al Comune il potere di ispezione e di controllo.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, il Comune procederà a notificare i rilievi effettuati al rappresentante dell'autogestione e, nel caso di non intervento dell'autogestione, ad eseguire gli interventi necessari con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Il Comune può in qualunque momento esercitare poteri di verifica nell'attività complessiva dell'autogestione, tendenti ad accertare la corretta gestione della stessa.

Qualora si riscontrassero irregolarità nell'esercizio dell'autogestione, il Comune provvede a sospenderla in attesa di appurare il ripristinarsi delle condizioni atte a garantirne un corretto funzionamento.

Nel periodo di sospensione la gestione compete al Comune che può avvalersi di un amministratore professionista.

A fronte del permanere delle condizioni di cui sopra, il Comune richiede la convocazione dell'assemblea per interrompere l'autogestione .

Il Comune in caso di morosità da parte degli assegnatari nel pagamento delle quote per servizi, subentra agli stessi versando all'autogestione quanto dovuto e provvede al recupero delle

somme nei confronti degli assegnatari nei termini e nei modi previsti per la morosità da canone e di cui si è detto al precedente art. 10.

Il Comune ha l'obbligo di recuperare la morosità a carico degli assegnatari senza oneri per l'autogestione

Nei confronti dell'assegnatario inadempiente il Comune applicherà il disposto dell'articolo del regolamento comunale di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

Qualora nel fabbricato vi siano alloggi vuoti, il Comune provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione il Comune, ai ha il compito di fornire alle autogestioni le relative risorse finanziarie di cui all'art. 3 del presente regolamento nonché la necessaria assistenza tecnica amministrativa e legale per la loro costituzione e funzionamento.

## **TITOLO IV<sup>o</sup>**

### **Art 13**

#### **(Gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati in locazione)**

Nei fabbricati interamente in locazione, qualora non risulti possibile la costituzione o il proseguimento dell'autogestione, la gestione dei servizi e degli oneri accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria è attuata attraverso un amministratore professionista secondo quanto previsto e disciplinato negli articoli precedenti.

L'attivazione di questa forma di gestione è promossa dal Comune o dagli assegnatari; e in qualsiasi momento è possibile interromperla per ripristinare l'autogestione.

L'amministratore è nominato dall'assemblea degli assegnatari tenuto conto dell'elenco di nominativi che il Comune propone sulla base delle convenzioni stipulate con gli amministratori stessi per avere garanzie di competenza tecnica, qualità dei servizi prestati e tariffe predeterminate.

In caso di mancata nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea, vi provvede a suo insindacabile giudizio il Comune.

Gli assegnatari hanno l'obbligo di corrispondere, oltre alle quote di competenza per i servizi comuni e gli oneri accessori, il compenso all'amministratore che viene deciso in assemblea entro i massimali definiti dal Comune nell'ambito delle convenzioni con gli amministratori sopra richiamate.

Per gli adempimenti connessi alla gestione amministrativa, contabile e manutentiva gli amministratori devono fare riferimento alle convenzioni apposite definite e sottoscritte con il Comune.

### **Art. 14**

#### **(Norma finale)**

Le disposizioni del presente regolamento costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'articolo 1100 e seguenti del codice civile.

Allegato E) Regolamento assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato (delibera CC n. 11 del 28.04.2015)

## **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE**

*Capo I*  
*Disposizioni generali ed elementi comuni*

Art. 1

Il presente Regolamento è redatto tenendo conto del Regolamento per l'Autogestione dei Servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli Assegnatari degli alloggi di edilizia a canone moderato, e disciplina le modalità di gestione condominiale nei fabbricati di edilizia a proprietà mista secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile

Art. 2

Entro il mese successivo alla data di stipula dei contratti di compravendita o dei contratti preliminari di vendita, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'Amministrazione condominiale negli edifici di edilizia a canone moderato a proprietà mista indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti provvedendo anche a convocare apposita assemblea. Dal momento della formale costituzione del Condominio cessa per i proprietari e promittenti acquirenti l'obbligo di corrispondere al Comune o al soggetto gestore le quote per spese generali di amministrazione e manutenzione dell'edificio.

Art. 3

La partecipazione al condominio degli assegnatari in locazione di alloggi di edilizia a canone moderato compresi negli edifici gestiti in regime condominiale è obbligatoria. Essi hanno diritto di voto in luogo del Comune per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto: lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni e sugli impianti tecnologici, lavori di innovazione e di manutenzione e ricostruzione ex artt. 1120, 1121, 1124 e 1125 Codice Civile, esperimento di azioni giudiziali nei confronti di Condomini, Assegnatari o Conduttori, modifica del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali. Dal momento della formale costituzione del condominio gli assegnatari in locazione sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore le quote di propria competenza per i servizi a rimborso, per i servizi accessori e per la gestione degli spazi comuni.

Gli oneri di cui sopra relativi agli alloggi non assegnati, ai fini del presente regolamento, competono al Comune o al soggetto gestore per tutto il periodo in cui gli stessi rimarranno vuoti, nella misura prevista dagli articoli seguenti.

Art. 4

Gli oneri connessi alla gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, relativamente agli alloggi di proprietà del Comune, sono determinati in misura corrispondente ai millesimi come risultanti dalle tabelle millesimali e competono agli assegnatari e al Comune nella misura prevista dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri fra Comune e assegnatari, che qui si richiama quale parte integrante e sostanziale

#### Art. 5

I servizi comuni a contatore - (energia elettrica, gas, acqua etc) - nonchè i contratti di forniture di energia e prestazioni di servizi al Condominio, saranno intestati al Condominio in persona dell'Amministratore.

#### Art. 6

In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune o il soggetto gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso.

#### Art. 7

Nei fabbricati di edilizia a canone moderato non è ammessa la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. E' pertanto fatto espresso divieto ai proprietari dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuovi piani. Il divieto di costruire nuovi piani in sopraelevazione vale anche nei confronti del proprietario esclusivo del lastrico solare.

### Capo II Disciplina dei Rapporti di Proprietà

#### Art. 8

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i condomini del condominio, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali ed impianti che non risultano di singola proprietà dei condomini del fabbricato.

Specificatamente sono comuni a tutti i condomini:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, i sottotetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, il verde comune, le recinzioni e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le facciate decorative e l'estetica di tutte le facciate. Sono altresì di proprietà comune, salvo specifica singola proprietà, anche i locali adibiti ad impianto di sollevamento di acqua ed il locale della cabina elettrica.
- b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come le cisterne biologiche, gli acquedotti, le fognature e canali di scarico, i pozzi, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per la televisione, per il telefono, per il gas, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini (art. 1117 c.c.).

#### Art. 9

Per tutti gli effetti di cui all'art. 1123 del Codice Civile i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono quelli di cui alle tabelle millesimali redatte in conformità alle vigenti norme in materia, allegate al presente regolamento di condominio.

## Art. 10

Gli alloggi dei condomini dovranno essere destinati esclusivamente all'uso di civile abitazione e rimane assolutamente vietata ogni altra destinazione d'uso. I garages e cantine relative ai singoli appartamenti saranno adibiti esclusivamente quali autorimesse e a ripostiglio per il solo uso del nucleo familiare del proprietario, conduttore o assegnatario e non potranno essere destinati ad attività od uso incompatibili con la tranquillità dei residenti e il decoro dell'edificio.

## Art. 11

Ogni condomino ed il Comune per conto dei propri assegnatari in locazione semplice, è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e delle parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle riparazioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione o il miglioramento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento del danno conseguente.

## Art. 12

L'Amministratore deve obbligatoriamente assicurare in modo adeguato l'intero stabile contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti condominiali, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea e deve provvedere a contrarre, a nome del Condominio, la relativa polizza.

Nel caso in cui parte dello stabile risulti già assicurato l'Amministratore, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea, deve provvedere in accordo con i proprietari, a contrarre una adeguata polizza di assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti del fabbricato condominiale non assicurato.

## Art. 13

Salvo diversa decisione, da deliberarsi da parte della Assemblea con la maggioranza prevista dal I° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini, assegnatari e conduttori in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno così come individuato nelle tabelle millesimali. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del condomino, o del gruppo di condomini, che ne trae specifica utilità.

Nella suddivisione degli oneri che riguardano il condominio, i rapporti tra Comune ed assegnatari sono disciplinati dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari,

Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, si precisa che:

- a) le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, dei solai, delle volte e dei lastrici solari, si dividono secondo le regole stabilite dagli artt. 1125 e 1126 del Codice Civile;
- b) le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale si dividono tra tutti i condomini secondo le regole stabilite dall'art. 1124 del Codice Civile;

- c) le spese per la pulizia delle scale e per il consumo dell'acqua condominiale si dividono in parti uguali tra i condomini;
- d) le spese per il consumo dell'acqua potabile vanno ripartite sulla base delle letture dei contatori divisionali ovvero, in mancanza dei detti contatori e previa decisione dell'Assemblea, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare dei condomini, assegnatari o conduttori;
- e) le spese per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione dell'impianto acqua e quant'altro necessario al regolare funzionamento dell'impianto, saranno ripartite in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato;
- f) le spese per il riscaldamento dell'alloggio e per la produzione di acqua calda sono ripartite sulla base delle letture dei contatori e dei millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato tenendo conto degli usi;
- g) le spese di manutenzione degli accessori esterni, dei cortili, delle aiuole, saranno divise tra i condomini, secondo la quota millesimale di pertinenza;
- h) le spese per il consumo della luce necessaria per illuminare androni, scale, il lastrico solare, i cortilivi e ogni altra spesa relativa alle parti comuni, vanno ripartite in parti uguali tra i condomini;
- i) i consumi di energia elettrica nonché le tasse, le spese di revisione e di manutenzione dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini dei rispettivi fabbricati secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Assemblea condominiale;
- l) sono interamente a carico del condomino le spese di competenza degli alloggi vuoti per tutto il periodo in cui gli stessi non sono occupati.

#### Art. 14

Ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile nessun condomino può rinunciare all'uso dei servizi e degli spazi in comune per sottrarsi alla partecipazione delle spese, nemmeno nella ipotesi di affitto totale.

### Capo III Organi del Condominio

#### Art. 15

Gli Organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1) l'Assemblea dei condomini e assegnatari;
- 2) l'Amministratore.

#### Art. 16

L'Assemblea dei condomini e assegnatari ha i poteri e le attribuzioni di cui all'art. 1135 del Codice Civile e in particolare provvede:

- a) alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore, che rimane in carica un anno e può essere riconfermato;
- b) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa occorrenti durante l'anno, del piano di riparto tra i condomini e gli assegnatari, nonché delle modalità di pagamento di dette spese;
- c) all'approvazione dei rendiconti annuali e dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- d) alla quantificazione della retribuzione annuale a favore dell'Amministratore, il cui importo va ripartito in parti uguali tra i condomini. Per gli alloggi di edilizia a canone moderato di proprietà del Comune l'onere del pagamento del compenso compete all'assegnatario;
- e) a deliberare, su proposta dell' Amministratore, l'esperimento delle eventuali azioni giudiziali nei confronti dei condomini e/o assegnatari inadempienti nel pagamento delle spese di competenza e/o del compenso all'Amministratore;
- f) a deliberare l'apertura del conto corrente del condominio da utilizzare per i versamenti delle quote dovute da condomini e assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'Amministratore, per i pagamenti da effettuare per conto del condominio;
- g) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le modalità di fruizione dei servizi d'interesse comune;
- h) a nominare tre persone, da scegliere tra i condomini, gli assegnatari o i conduttori, incaricati di controllare periodicamente la gestione contabile del condominio.

#### Art. 17

L'Amministratore, le cui funzioni sono attribuite dal presente regolamento e per quanto ivi non derogate, dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile, ha la rappresentanza degli interessi dei condomini e assegnatari e deve:

- a) predisporre il Bilancio annuale di previsione di spesa da sottoporre all'Assemblea per l'approvazione;
- b) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e curare l'osservanza del presente regolamento da parte di tutti i condomini, assegnatari e conduttori;
- c) riscuotere le quote, e le somme necessarie per eventuali azioni giudiziali, di competenza di ciascun condomino, assegnatario o conduttore esclusivamente tramite versamenti in apposito e specifico conto corrente da intestare al condominio nella persona dell'Amministratore pro - tempore. La presente norma può essere modificata solo a seguito di deliberazione unanime di tutti i condomini;
- d) provvedere con tempestività ai pagamenti e in particolare: per i servizi a contatore, per le forniture di energia, per le polizze di assicurazione e per le altre spese previste nel Bilancio preventivo, o decise successivamente dall'Assemblea, mediante prelievi dal conto corrente del condominio portante specifica causale;
- e) rendere il conto della sua gestione alla fine di ogni anno;
- f) convocare l'Assemblea ordinaria per l'approvazione del Bilancio annuale di previsione, per l'approvazione del conto consuntivo relativo all'anno precedente, e le Assemblee straordinarie quando lo ritenga opportuno ovvero quando ne facciano richiesta almeno un quinto dei condomini;
- g) tenere e conservare il registro dei verbali dell'assemblea nonché i libri contabili con le annotazioni delle entrate e delle uscite. In luogo dei tradizionali libri contabili l'Amministratore può tenere la gestione amministrativa e contabile del condominio a mezzo apposita strumentazione informatica;
- h) agire in giudizio per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini, assegnatari e conduttori morosi, previa deliberazione dell'Assemblea;
- i) svolgere le funzioni di Segretario verbalizzante nelle Assemblee;
- l) ordinare lavori di pronto intervento, in caso di urgente indifferibilità, dandone comunicazione nella prima Assemblea.

#### Art. 18

L'Assemblea Ordinaria, così come quelle Straordinarie, è convocata dall'Amministratore con apposito avviso di convocazione da far pervenire almeno 10 giorni prima della data fissata per l'Adunanza. Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo della riunione e gli argomenti da trattare e

vanno recapitati all'indirizzo all'uopo indicato dai condomini e/o conduttori e dagli assegnatari. E' vietata la trattazione e la decisione di argomenti non indicati nell'avviso di convocazione o indicati in modo generico con le espressioni: "varie ed eventuali", "comunicazioni dell'Amministratore" o altre analoghe a meno che l'Assemblea con la presenza di tutti i soggetti aventi diritto al voto non decida unanimemente di trattare argomenti non posti all'ordine del giorno. L'Assemblea Ordinaria per la trattazione degli argomenti di cui alle lettere a) b) c) e) d) dell'art. 17 deve essere convocata entro trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario. La mancata convocazione entro detto termine costituisce valido motivo di revoca dell'Amministratore ai sensi del 2° comma dell'art. 1129 del Codice Civile.

#### Art. 19

L'Assemblea Ordinaria e le Assemblee Straordinarie sono regolarmente costituite con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea di seconda convocazione delibera validamente in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. I conduttori partecipano alle Adunanze: con diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Gli assegnatari partecipano alle Adunanze; con diritto di voto in luogo del Comune nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle materie indicate al precedente art. 4; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative a tutti gli altri argomenti. Per singoli e specifici oggetti, e in particolare per quelli indicati agli artt. 1136 e 1138, l'Assemblea delibera con le maggioranze previste dalle norme sul condominio.

#### Art. 20

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, per cui prima dell'inizio dei lavori l'Amministratore fa constatare la regolare convocazione e costituzione dell'Assemblea e propone la nomina di un Presidente. Nominato il Presidente, l'Amministratore assume le funzioni di Segretario ed annota sull'apposito libro verbali la discussione, le deliberazioni assunte con le relative votazioni e le eventuali osservazioni e dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale. Il Verbale dei lavori dell'Assemblea verrà firmato seduta stante, o nella successiva prima Adunanza dal Presidente e dal Segretario e dovrà essere esposto in copia nell'apposito spazio comune riservato alle comunicazioni dell'Amministratore. Copia del Verbale contenente le deliberazioni dovrà altresì essere trasmessa agli assenti. I partecipanti all'Assemblea possono richiedere copia del Verbale pagando il relativo costo delle fotocopie. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile.

## Capo IV Disposizioni finali e transitorie

### Art. 21

I condomini devono comunicare il proprio domicilio all'Amministratore. In difetto di detta comunicazione il condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nell'alloggio di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi di legge, il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
- b) a far recepire espressamente al nuovo proprietario nell'atto di compravendita, tanto il contenuto del presente regolamento, quanto le tabelle millesimali del fabbricato;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dell'eventuale fondo di riserva.

### Art. 22

In caso di mancata nomina dell'Amministratore nella prima e nella seconda Assemblea di costituzione del Condominio, convocate dal Comune, vi provvederà a suo insindacabile giudizio, il Comune stesso.

### Art. 23

I condomini, anche per conto dei propri conduttori, e gli assegnatari si obbligano a rispettare integralmente le norme del presente regolamento e dell'allegato regolamento d'uso e di abitazione.

### Art. 24

Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge e di regolamento ivi richiamate e alle disposizioni sulla Comunione e sul Condominio dettate dal Codice Civile.

## Capo V Regolamento d'uso e di abitazione

### Art. 1

I condomini e gli assegnatari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.

In particolare i genitori dovranno sorvegliare i figli minori perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti o disturbi, vietando loro di trattenersi negli anditi di ingressi, sulla scale, nelle terrazze, nel sottotetto e nel cortile, nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali.

## Art. 2

Nessuna macchina o attrezzatura rumorosa dovrà essere introdotta negli appartamenti, nei garages e nelle cantine senza il prescritto consenso della Assemblea Condominiale.

## Art. 3

Ai condomini e agli assegnatari è vietato di:

- a) trattenersi rumorosamente sull'andito e sulle scale;
- b) depositare mobili o cose ingombranti, anche se momentaneamente, nei luoghi comuni;
- c) gettare cose o sostanze non degradabili negli scarichi dei sanitari;
- d) stendere biancheria, panni e quant'altro dalle finestre verso la strada e verso il cortile fuori dal perimetro dei rispettivi balconi; nell'apposito stenditoio comune non vi è limitazione, salvo diverse decisioni della Assemblea;
- e) infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministratore;
- f) esporre targhe ed insegne visibili all'esterno delle singole proprietà;
- g) tenere animali o allevamenti che possono recare disturbo e molestia;
- h) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonché usare apparecchi radio, e altri apparecchi di riproduzione sonora e apparecchi TV in modo assordante e fastidioso; ogni rumore di qualsiasi specie dovrà evitarsi dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00;
- i) gettare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi;
- l) lasciare aperte le porte di ingresso all'edificio condominiale e l'attuale cancello di accesso al cortile;
- m) tenere materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali ad uso cantina e nelle parti comuni del fabbricato;
- n) mettere piante rampicanti o simili fuori dal perimetro dei rispettivi balconi, sulle finestre, ovvero in posizioni pericolose; l'innaffiamento deve essere fatto in modo da non deturpare o bagnare i muri e da non recare disagio agli altri residenti;
- o) recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- p) eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell'Amministratore;
- q) danneggiare le piante e le aiuole dei cortili;
- r) spostare sedie, poltrone, divani e mobilio in genere in maniera da arrecare disturbo ai vicini;
- s) gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni del fabbricato, ovvero dalle finestre e dai balconi;
- t) lasciar giocare i bambini nei cortili oltre le ore stabilite che sono dalle ore 08.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00;
- u) appoggiare oggetti indecorosi, mobili ed altri oggetti in prossimità del vano scale o sul pianerottolo e comunque negli spazi comuni;
- v) installare tipi di antenne radio-TV che possono arrecare disturbo o, comunque, al di fuori degli appositi spazi stabiliti;
- z) lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nei garages non muniti di apposito scarico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli che venissero destinati allo scopo.

#### Art. 4

La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta soltanto nei cortili; per le altre piccole cose, la battitura potrà essere fatta all'interno dei relativi balconi (con esclusione dei balconi di cucina) dalle ore 07.30 alle ore 11.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

#### Art. 5

Le biciclette, motocicli e simili, non potranno essere lasciati negli anditi e sui pianerottoli, ma dovranno essere collocati nei singoli garages e nei locali o luoghi adibiti allo scopo.

#### Art. 6

I portoni d'ingresso ai fabbricati e le altre parti di uso comune dovranno rimanere chiusi quando non servono per il passaggio e in particolare i possessori di autorimesse e gli eventuali locatori delle medesime dovranno curare che la basculante di accesso venga diligentemente chiusa dopo il passaggio della propria autovettura e dovranno prestare la massima diligenza affinché transitando con gli automezzi non abbiano ad arrecare danni a cose private e comuni.

#### Art. 7

E' vietato a chiunque parcheggiare automezzi nel cortile e impedire l'accesso alle autorimesse e la viabilità nei cortili.

#### Art. 8

Sarà preciso dovere del condomino vincolare il proprio inquilino o assegnatario agli obblighi del presente Regolamento, restando il proprietario responsabile di fronte al condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio inquilino o assegnatario avesse a commettere.

#### Art. 9

Le norme di questo Regolamento, possono essere modificate solo con l'assenso dei due terzi dei condomini del fabbricato riunito in Assemblea.

Allegato F) Regolamento assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato (delibera CC n. 11 del 28.04.2015)

**REGOLAMENTO  
PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE DELLA MOBILITA'  
DELL' UTENZA**

## **ART. 1 (Oggetto)**

Il presente regolamento disciplina la mobilità dell'utenza che occupa gli alloggi di edilizia a canone moderato.

## **ART. 2 (Finalità)**

La mobilità degli utenti degli alloggi è attuata:

- per soddisfare esigenze di migliori condizioni di vita e di salute;
- per risolvere situazioni di grave disagio abitativo o sociale;
- per favorire la permanenza in alloggi di edilizia a canone moderato di coloro che necessitano di sostegno sanitario o sociale;
- per perseguire un utilizzo ottimale del patrimonio abitativo pubblico;
- per attuare programmi di risanamento o ristrutturazione del patrimonio di edilizia degradata;
- per promuovere il passaggio in abitazioni in locazione pubbliche e/o private di coloro che hanno perso il requisito di permanenza relativo al reddito;
- per assicurare il trasferimento in altro alloggio per coloro che occupano alloggi posti in vendita e per i quali non hanno esercitato il diritto di prelazione.

## **ART. 3 (Condizioni di mobilità)**

Le condizioni che verranno valutate ai fini della mobilità sono quelle di seguito elencate:

- inadeguatezza dell'alloggio occupato rispetto alle esigenze del nucleo familiare, con particolare riferimento al sottoutilizzo, al sovraffollamento, alla promiscuità, ecc;
- inadeguatezza dell'alloggio per la presenza di soggetti portatori di handicap o di invalidità;
- inidoneità dell'alloggio per problemi di fatiscenza, pericolosità;
- occupazione di alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
- esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, al luogo di cura o di assistenza;
- disagio legato a motivi di carattere sociale;
- comprovati problemi di convivenza e comunque risolvibili con il trasferimento in altro alloggio;
- inadeguatezza dell'alloggio per costi dei servizi e degli oneri accessori eccessivi o per incidenza del canone troppo elevata;
- occupazione di alloggi inseriti in piani vendita per i quali gli assegnatari non hanno esercitato la prelazione;
- occupazione di alloggi per i quali il nucleo assegnatario ha perduto i requisiti di permanenza.

## **Art. 4 (Strumenti di attuazione della mobilità)**

Le esigenze di mobilità sono rilevabili attraverso:

1. le domande presentate dagli assegnatari;
2. le casistiche rilevate direttamente dal Comune;

3. i programmi di recupero edilizio, di vendita e di passaggio al settore della locazione pubblica e/o privata.

La risposta a tali esigenze è operata nel rispetto dei criteri contenuti nel presente regolamento attraverso:

- a) la gestione di graduatorie aperte formulate dal Comune;
- b) la gestione diretta da parte del Comune ;
- c) la gestione di piani di mobilità in presenza di:
  - programmi di ristrutturazione edilizia degli alloggi o dei fabbricati occupati;
  - programmi di vendita degli alloggi occupati;
  - risoluzione contrattuale per la perdita del requisito del reddito o dei requisiti di permanenza;
- d) gli scambi consensuali

## **Art. 5**

### **(Gestione delle domande di mobilità)**

Le domande di cambio alloggio

- potranno essere presentate in qualsiasi momento e dovranno riguardare soltanto i componenti del nucleo familiare aventi diritto, con esclusione di ospiti, coabitanti o soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini della modifica del nucleo assegnatario.
- dovranno indicare e documentare le condizioni per le quali si chiede la mobilità.
- saranno istruite dal Comune attraverso la verifica dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio per tutti i componenti del nucleo avente titolo e valutando le condizioni di disagio abitativo rappresentato, secondo parametri e punteggi di cui all'allegato n. 1 del presente regolamento.

Detto allegato sarà oggetto di revisione periodica da parte del Comune in accordo con le parti sociali e sarà modificabile in relazione alle mutate esigenze dei richiedenti.

Saranno ammesse soltanto le domande di coloro che sono in possesso dei requisiti di permanenza nell'edilizia a canone moderato.

Non saranno prese in considerazione le istanze di coloro che hanno ottenuto l'assegnazione da meno di sei mesi, salvo quanto previsto all'art. 8 del presente regolamento.

Non saranno altresì prese in considerazione le istanze di coloro che si trovano in situazioni di grave sovraffollamento per la presenza di ospiti o coabitanti o per la presenza di soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini di cui sopra.

Sulla base dell'istruttoria effettuata si determinerà una graduatoria aperta, aggiornabile con cadenza trimestrale con le nuove istanze pervenute o con le istanze di modifica di quelle già presentate predisposta dal responsabile del Servizio competente.

Le nuove domande e quelle modificative di situazioni precedenti saranno inserite in coda alla relativa categoria di punteggio. Se si determineranno condizioni di pari punteggio, si procederà al sorteggio solo tra le nuove domande e tra quelle modificate.

## **ART. 6**

### **(Gestione della graduatoria)**

Gli utenti utilmente collocati in graduatoria saranno convocati ogni quattro mesi, sulla base della disponibilità degli alloggi.

La rinuncia ad alloggio idoneo, in quanto rispetta lo standard abitativo e soddisfa le condizioni di maggior disagio richieste dall'assegnatario, comporta la cancellazione dalla graduatoria per tre anni.

Gli assegnatari che ritengono ingiustificata la collocazione o la cancellazione dalla graduatoria possono fare ricorso ad una Commissione composta dai rappresentanti dell'Ufficio Patrimonio comunale e da due rappresentanti degli inquilini.

Non saranno convocati utenti che sono in graduatoria a punti zero.

L'utente che ottiene il cambio alloggio non potrà presentare una successiva istanza di cambio prima che sia trascorso un anno.

L'utente dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio con tutto il nucleo avente diritto: l'alloggio di provenienza dovrà essere riconsegnato libero e vuoto da persone e cose e in normale stato d'uso.

Non potrà ottenere il cambio alloggio il nucleo che al momento del trasferimento non abbia i requisiti di legge per la permanenza nell'edilizia a canone moderato.

In modo particolare non potranno avere mobilità coloro che hanno morosità se prima non provvedono a saldare tutti i debiti riscontrati o a concordare con il Comune un piano di dilazione ovvero a indennizzare i danni causati nell'alloggio di provenienza.

Sono prese in considerazione le domande di cambio di coloro che hanno ottenuto l'ampliamento del nucleo assegnatario, se la richiesta è motivata da promiscuità anche se il disagio dipende dalla concessione del predetto ampliamento.

## **Art. 7**

### **(Alloggi disponibili per la mobilità)**

Gli alloggi disponibili per la mobilità sono di norma:

- a) quelli di risulta;
- b) quelli ristrutturati da destinare a coloro che si trovano in parcheggio per la realizzazione dei piani di recupero edilizio.

La quantità di alloggi di risulta da destinare alla mobilità è individuata nella misura del 10% degli alloggi recuperati mensilmente;

Qualora il Comune, in occasione delle assegnazioni, ravvisi l'esigenza e l'opportunità di una migliore razionalizzazione del patrimonio abitativo, gli alloggi di recupero sono utilizzati prioritariamente per la mobilità anche al di fuori della cadenza quadrimestrale.

Gli alloggi individuati e non utilizzati per mobilità devono essere resi disponibili per l'assegnazione entro 30 giorni dalla convocazione degli assegnatari.

Gli alloggi verranno proposti agli utenti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna manutenzione o altro intervento di recupero a carico del Comune.

Qualora l'assegnatario dovesse effettuare direttamente dei lavori di recupero, potrà farlo solo previo assenso del Comune.

L'assenso preciserà la tipologia dei lavori, la documentazione di legge da produrre e la quantificazione di un equo indennizzo definito con le modalità previste dall'art. 10 del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

## **ART. 8**

### **(Mobilità attivata d'ufficio)**

Il Comune, sulla base di una valutazione effettuata dalla Commissione di cui al precedente articolo 6, può attivare la mobilità d'ufficio per eliminare le condizioni di grave sottoutilizzazione degli alloggi di edilizia a canone moderato, per esigenze di ristrutturazione e per piani vendita dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per i seguenti gravi motivi:

- condizioni di grave pericolosità e/o fatiscenza dell'alloggio occupato o dell'edificio in cui esso si trova;
- gravi casi di invalidità o menomazione fisica sopraggiunta imprevedibilmente e non risolvibile;
- onerosità dell'alloggio occupato rispetto alla particolarità della situazione economico-sociale del nucleo assegnatario, anche con presenza di grave morosità;
- comprovati problemi di convivenza risolvibili esclusivamente attraverso il cambio alloggio.
- Necessità di risolvere, su segnalazione dei servizi sociali, tossicodipendenze e salute mentale, gravi ed urgenti problemi riguardanti la convivenza del nucleo nel contesto abitativo e situazioni sociali e/o sanitarie non altrimenti risolvibili.

La Commissione, per risolvere gravi problemi di assistenza non altrimenti risolvibili, valuta le richieste di mobilità a prescindere dalla presenza o meno di soggetti in ampliamento.

La mobilità attivata d'ufficio sarà attuata nel rispetto delle norme e dei criteri di gestione previsti dal presente regolamento.

### **ART. 9** **(Mobilità per grave sottoutilizzo dell'alloggio)**

Per garantire un'utilizzazione ottimale del patrimonio il Comune provvede alla gestione delle situazioni di grave sottoutilizzo degli alloggi occupati attraverso proposte di mobilità in alloggi adeguati alla composizione del nucleo avente diritto e in buono stato manutentivo.

Il Comune rileva le situazioni di cui sopra mediante:

- le domande presentate dall'assegnatario;
- le verifiche gestionali effettuate nel corso del rapporto locativo.

Le modalità di gestione di questa mobilità avverranno nel rispetto del presente regolamento ed in accordo con gli interessati.

### **ART. 10** **(Mobilità per esigenze di ristrutturazione)**

In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione il Comune deve assicurare agli assegnatari il trasferimento in altro alloggio, fornendo altresì formale garanzia circa i tempi di ultimazione dell'intervento e sulla possibilità, su richiesta dell'assegnatario, di rientrare nell'alloggio di provenienza o di rimanere in quello dove si è trasferito se idoneo per standard abitativo.

Le spese di trasloco, comprese quelle per i nuovi contratti di fornitura dei servizi, sono a carico del Comune.

Qualora per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio e l'assegnatario opponga rifiuto alla proposta di cambio, viene attivata la decadenza dall'assegnazione.

La mancata mobilità per esigenze di ristrutturazione è prevista come esplicita condizione di risoluzione contrattuale nel regolamento d'uso allegato al contratto di locazione.

### **ART. 11** **(Mobilità in presenza di piani vendita)**

Nell'ambito dei programmi di alienazione di alloggi predisposti esclusivamente per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio pubblico, il Comune prima di porre in vendita gli alloggi occupati attraverso la procedura dell'asta pubblica, predispone dei piani di mobilità. Tali piani sono volti a reperire adeguata soluzione abitativa per gli assegnatari non interessati all'acquisto, al fine di salvaguardare i loro diritti.

Il Comune assicurerà il trasferimento di detti assegnatari in altri alloggi individuati sulla base della disponibilità esistente e garantendo priorità rispetto a tutte le altre domande di cambio comunque gestite.

Per coloro che accetteranno il trasferimento prima dell'indizione dell'asta il Comune assicurerà le agevolazioni già previste per la mobilità derivante da piani di ristrutturazione.

Per gli assegnatari che non esercitano il diritto di prelazione a fronte della comunicazione dell'esito dell'asta pubblica il Comune promuoverà il trasferimento in altro alloggio o quello nel

settore delle locazioni permanenti o a termine.

**ART. 12**  
**(Mobilità verso il settore delle locazioni)**

Al fine di garantire un servizio maggiormente adeguato alle nuove politiche abitative il Comune può promuovere la mobilità verso il settore delle locazioni .

**ART. 13**  
**(Scambi consensuali)**

Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di alloggi .

Gli scambi consensuali sono autorizzati dal Comune su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi. Queste mobilità sono effettuate comunque nel rispetto degli standards abitativi e in costanza del possesso dei requisiti di permanenza dell'edilizia a canone moderato.

Al fine di favorire la risoluzione delle condizioni di disagio abitativo lo stesso Comune propone la mobilità in forma di scambio tra gli assegnatari compresi nella graduatoria.

**ART. 14**

**(Diritto all'informazione)**

Il Comune avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari in merito alla gestione della mobilità secondo le norme previste dal presente Regolamento.

Garantirà inoltre le adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso le Organizzazioni Sindacali o altre associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari.

In modo particolare attiverà:

- iniziative pubblicitarie;
- divulgazione delle necessarie informazioni per mezzo dei media;
- istituzione di sportello dedicato.

Sarà inoltre ricercata l'intesa con le parti sociali ogni qualvolta saranno definiti piani di recupero edilizio, piani di vendita e piani di razionalizzazione dell'uso degli alloggi .

Il Comune curerà in modo particolare le forme di pubblicità, al fine di far conoscere la disciplina e le modalità di gestione della mobilità adottando gli strumenti che riterrà idonei.

## **ALLEGATO N. 1**

Inidoneità dell'alloggio occupato

a) per presenza nel nucleo familiare di persone con età uguale o superiore a 70 anni **punti 20**

(il punteggio viene attribuito se l'alloggio è ubicato oltre il primo piano senza ascensore. Se l'alloggio non è adattabile, mediante interventi manutentivi, alle esigenze sanitarie del richiedente anche se di età inferiore)

b) per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità motoria uguale o superiore ai 2/3 **punti 20**

(il punteggio può essere richiesto per inadeguatezze strutturali dell'alloggio quali piano, disposizione interna, servizi igienici ecc...)

### **Situazioni di sottoaffollamento**

a) per tre persone e oltre in meno rispetto allo standard **punti 12**

b) per una o due persone in meno rispetto allo standard abitativo **punti 10**

### **Situazioni di sovraffollamento**

a) per tre persone e oltre in più rispetto allo standard abitativo **punti 10**

b) per una o due persone in più rispetto allo standard abitativo **punti 8**

(i punteggi di cui ai punti a) e b) non possono essere chiesti qualora il sovraffollamento sia determinato dalla presenza nel nucleo di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, di ospiti o coabitanti

(Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti e affini in linea ascendente)

Non funzionale composizione dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo

( es. : madre e figlio o padre e figlia, quando i figli hanno più di quattro anni) **punti 15**

(il punteggio non può essere chiesto qualora la non funzionalità dell'alloggio sia dovuta alla presenza nel nucleo familiare di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, di ospiti o coabitanti

(Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti e affini in linea ascendente)

Avvicinamento a famigliari per motivi di assistenza **punti 20**

(il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore a 2/3 che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore a 2/3.

La mobilità può riguardare sia il nucleo anziano o con handicap sia gli altri familiari. La domanda va presentata dai Servizi sociali, tossicodipendenze e salute mentale in accordo con il Comune).

Necessità di alloggio più grande per convivenza con famigliari ai fini di assistenza **punti 20**

(il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore a 2/3 che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore a 2/3).

Allegato G) Regolamento assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato (delibera CC n. 11 del 28.04.2015)

**REGOLAMENTO PER LA SOSPENSIONE DELLA EMISSIONE  
DEL PROVVEDIMENTO DI DECADENZA  
DALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI EDILIZIA  
A CANONE MODERATO**

**ART. 1** Il Comune, può individuare i casi nei quali l'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa indicandone il termine massimo.

**ART. 2** La sospensione sarà disposta con le medesime forme del provvedimento di decadenza e il beneficio della sospensione potrà essere accordato solo una volta, ad esclusione delle ipotesi di cui all'art. 10 del presente Regolamento.

**ART. 3** La sospensione potrà essere disposta solo dopo l'accertamento in contraddittorio con l'interessato dei fatti o delle condizioni che hanno determinato la fattispecie oggetto di decadenza.

**ART. 4** Il termine massimo di sospensione della emissione del provvedimento di decadenza non potrà comunque superare la durata di anni uno o superare la scadenza del contratto di locazione, ad eccezione dell'ipotesi in cui il Comune abbia già promosso appositi programmi per la realizzazione di abitazioni in locazione o in proprietà da destinare prioritariamente a soggetti dichiarati decaduti nelle ipotesi di cui all'art. 10 del presente regolamento.

**ART. 5** E' condizione indispensabile per l'emissione del provvedimento di sospensione che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone, servizi ed accessori, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 del presente Regolamento.

Il beneficio della sospensione verrà automaticamente meno anche nell'ipotesi di morosità sopravvenuta.

**ART. 6** Qualora sussista morosità e all'assegnatario sia stato concesso il beneficio della dilazione, questo non potrà superare la durata di un anno e comunque sarà senz'altro assunto il provvedimento di decadenza nel caso di mancato pagamento o mancato rispetto dei termini stabiliti nel piano di recupero, concordato con l'assegnatario, relativamente alla somma capitale oltre agli interessi legali.

**ART. 7** L'emissione del provvedimento di decadenza potrà essere sospeso per un periodo non superiore a sei mesi nell'ipotesi in cui l'assegnatario dichiari, in forma scritta, di voler rilasciare spontaneamente l'alloggio.

**ART. 8** La sospensione per un periodo non superiore a sei mesi potrà essere disposta nell'ipotesi in cui l'assegnatario si impegni, in forma scritta, a proprie cure e spese:

- a ripristinare i danni gravi causati all'alloggio ed alle parti comuni;
- a demolire opere abusive costruite nell'alloggio, nelle parti comuni del fabbricato o in aree di pertinenza dello stesso;
- a non contravvenire al regolamento d'uso rispetto ad una grave violazione precedentemente contestata.

**ART. 9** La sospensione potrà essere disposta per un periodo non superiore a mesi uno nell'ipotesi in cui l'assegnatario si impegni, in forma scritta, a produrre le informazioni e la documentazione necessaria per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti della permanenza.

**ART. 10** La sospensione della emissione del provvedimento di decadenza per morosità potrà

essere disposta a fronte della constatazione che detta morosità è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario.  
La constatazione sarà effettuata dal Comune stesso.

**ART. 11** La sospensione del provvedimento di decadenza non è ammessa per le ipotesi di sublocazione totale dell'alloggio.

Nei casi in cui l'assegnatario abbia sublocato in parte l'alloggio o ne abbia mutato la destinazione d'uso o abbia adibito lo stesso a scopi illeciti o immorali, il Comune, valutato il caso concreto, potrà sospendere l'emissione del provvedimento per un periodo non superiore a mesi sei, previa diffida (anche contestuale al provvedimento di sospensione), a fronte dell'impegno dell'assegnatario a ripristinare la situazione originaria ovvero a porre fine al proprio comportamento illecito.

**ART. 12** Qualora sussista titolarità, anche pro quota, di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia, da parte di un componente del nucleo familiare, diverso dall'assegnatario, dal coniuge o dal convivente more uxorio, la sospensione della emissione del provvedimento di decadenza potrà essere disposta per un periodo non superiore ad un anno al fine di consentire al titolare stesso del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di rinunciare all'assegnazione e lasciare l'alloggio.

**ART. 13** Qualora sussista titolarità, anche pro quota, di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia, da parte dell'assegnatario, del coniuge o del convivente more uxorio, la sospensione della emissione del provvedimento di decadenza potrà essere disposta per un periodo non superiore ad un anno, a condizione che sussista l'impegno, in forma scritta, a rinunciare all'assegnazione e a rilasciare l'alloggio da parte dell'intero nucleo familiare.

**ART. 14** Nel caso di abbandono dell'alloggio da parte di un componente il nucleo familiare assegnatario, la sospensione potrà protrarsi sino ad un anno dall'accertamento della non occupazione, al fine di consentire l'acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi per ottenere la rinuncia dall'assegnazione dell'interessato o per l'assunzione del provvedimento di decadenza nei confronti dello stesso.

**ART. 15** Durante il periodo di sospensione l'assegnatario, in solido con i componenti il nucleo familiare, è tenuto al pagamento del canone di locazione maggiorato, ad eccezione del caso di sospensione del provvedimento di decadenza a seguito di morosità.

**Allegato H)** Regolamento assegnazioni degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato (delibera C.C. n. 11 del 28.04.2015, n. 21 del 30.06.2015, n. 8 del 24.03.2016)

**REGOLAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**  
***(NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE  
MODERATO)***

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1** **Oggetto**

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di gestione del contratto di locazione degli alloggi di edilizia a canone moderato.

### **Art. 2** **Ambito di applicazione**

Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato esistenti destinati alla locazione permanente e alla locazione per almeno 15 anni con possibilità di acquisto, di nuova costruzione o recuperati a seguito di rilascio da parte di precedenti assegnatari.

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente regolamento, nel Regolamento per l'Assegnazione degli alloggi approvato con atto del Consiglio Comunale n. 11 del del 28.04.2015 e nei relativi ellegati C),D),E),F) e G), da considerarsi parte integrante.

## **TITOLO II**

### **OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE**

### **Art. 3** **Pagamenti del canone e dei servizi**

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi secondo le modalità e i termini indicati dal Comune e dai regolamenti relativi all'autogestione o al condominio, se costituiti.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.

La morosità nel pagamento delle spese per servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione

In caso di inottemperanza, scaduto il termine fissato, il Comune applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi degli articoli 1282 e 1284 C.C. e potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito.

Qualora il Comune subentri nei confronti dell'autogestione o del condominio per quanto dovuto e non pagato per i servizi da parte dell'assegnatario, oltre agli interessi legali sarà richiesto un rimborso spese pari al 10% dell'insoluto con un minimo di euro 5.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone il Comune può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Se gli assegnatari si rendono morosi per un periodo superiore a tre mesi, il Comune pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione dall'assunzione del provvedimento di cui all'art. 10 del regolamento comunale per la sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

#### **Art. 4** **Uso dell'alloggio**

Gli assegnatari sono tenuti a:

- presentarsi per la consegna dell'alloggio assegnato nei tempi fissati dal Comune;
- occupare l'alloggio assegnato entro 30 giorni dalla data di consegna dell'alloggio;
- occupare stabilmente l'alloggio: nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, il Comune procede alla pronuncia della decadenza dall'assegnazione salvo il riconoscimento di gravi motivi. A tale fine debbono valutarsi comprovate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento di minori, detenzione in carcere o comunità;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- osservare le norme di buon vicinato;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione: non è consentito l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, di sublocazione ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Comune pronuncerà provvedimento di decadenza dall'assegnazione;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, e a tutela della loro sicurezza. Ai bambini sono riconosciuti spazi specifici per i loro giochi. Gli assegnatari sono tenuti a rispettare le indicazioni date dal Rappresentante degli assegnatari o di condominio in merito all'utilizzo degli spazi comuni riservati a favore dei bambini.
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria fanno carico dei responsabili e il Comune sarà e sente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Comune, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune stesso o dell'utenza, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione al Comune, anche al fine della copertura assicurativa;
- corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere al Comune a fini conoscitivi e amministrativi;

- effettuare il cambio alloggio qualora questo si renda necessario per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato;
- attenersi alle norme impartite dal Comune o dal Rappresentante degli assegnatari per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
- provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico per gli alloggi e le parti comuni dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato dai successivi articoli;
- provvedere, qualora ci sia utilizzo di caldaia autonoma, alla manutenzione ordinaria una volta all'anno e alla prova dei fumi ogni due anni, facendo certificare l'avvenuta manutenzione nell'apposito libretto di impianto, che dovrà essere presentato in caso di richiesta di rimborso e/o di manutenzione straordinaria a carico del Comune
- servirsi – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Comune, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell'assegnatario, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- utilizzare l'alloggio determinando condizioni di sovraffollamento del medesimo rispetto agli standard fissati dalla normativa in materia;
- cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato
- scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana.
- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, fatte salve diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- depositare nei luoghi di uso comune materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose, anche per breve tempo;
- gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze; - tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;
- recare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;

- depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- infiggere, sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte nei garages e nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile;
- percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso,
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma,
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti;

### **Art. 5 Uso delle parti comuni**

La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli assegnatari residenti.

Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese

Gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste sulle aree comuni. La potatura delle piante e delle siepi, nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

Qualora gli alberi venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Se il Comune, per l'igiene e per il decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici.

## **TITOLO III CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO**

### **Art. 6 Consegna e riconsegna dell'alloggio**

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio e

comunque non oltre 30 giorni dall'occupazione, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di tali i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

A fronte di specifica richiesta dell'assegnatario il Comune consegnerà l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova, ossia senza i lavori di recupero che possono essere necessari e che potranno essere effettuati dall'assegnatario stesso nei termini e secondo le modalità precisate negli artt. 7 e 10 del presente regolamento.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato del Comune e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti.

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Comune e l'assegnatario. L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Comune, da due testimoni.

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa.

In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'assegnatario senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dall'assegnatario stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.

Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

## **Art. 7**

### **Lavori di recupero di alloggi di risulta a carico di nuovi assegnatari**

Il Comune riconosce la possibilità ai nuovi assegnatari che ne facciano richiesta di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi ottenuti in assegnazione.

A tal fine si richiamano le condizioni previste all'art. 10 del presente regolamento circa le migliorie apportate al patrimonio edilizio.

In particolare si richiamano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione del Comune da parte dell'assegnatario
- assenso preventivo ed esplicito del Comune
- sottoscrizione di apposita convenzione dove devono essere riportati tutti gli elementi di cui al citato art. 10, eccetto le modalità relative al rimborso

Rispetto a queste ultime, in caso di lavori di recupero in alloggi di nuova assegnazione, il Comune:

- riconosce all'assegnatario, nei limiti dell'importo massimo ammesso a contributo, l'intera quota degli oneri sostenuti

- provvede al rimborso mediante pagamento in due rate semestrali, di cui la prima avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di rendicontazione finale delle opere e del positivo collaudo delle stesse

Il mancato rispetto di quanto indicato nella convenzione si configura per l'assegnatario a tutti gli effetti come violazione del presente regolamento e di conseguenza come inadempimento contrattuale, perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 15.

## **TITOLO IV MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO**

### **Art. 8 Manutenzione a carico dell'assegnatario**

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutte quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatario utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine l'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati del Comune onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti, o lo stesso Comune.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva del Comune per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvederà al recupero a carico dell'assegnatario oltreché dei costi sostenuti anche dei servizi aggiuntivi prestati.

### **Art. 9 Manutenzione a carico del Comune**

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune secondo quanto previsto dal regolamento di ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari.

In ogni caso il Comune, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, fatti salvi interventi che attengono la sicurezza, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente dal Comune, potranno avvenire:

- a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;
- b) in via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, da predisporre a cura del Comune, consegnato direttamente alla sede di servizio o tramite note scritte inviate per posta o fax.

Gli assegnatari hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.

Per ogni intervento di manutenzione agli impianti, alle parti e agli spazi comuni nei fabbricati gestiti in regime condominiale o mediante autogestione, gli assegnatari devono rivolgersi all'amministratore condominiale affinché provveda direttamente alle condizioni stabilite dal Codice Civile, oppure al responsabile del fabbricato affinché segnali al Comune la necessità

dell'intervento.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Comune quale ente proprietario siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati

## **Art. 10**

### **Miglioramenti del patrimonio di edilizia pubblica**

Gli assegnatari possono eseguire lavori all'alloggio e alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico e al fine di realizzare un miglioramento dei beni locati, previa richiesta scritta di autorizzazione al Comune.

Il consenso del Comune deve essere preventivo ed esplicito e comporta un indennizzo che viene riconosciuto all'assegnatario nei termini e nei modi di seguito riportati.

Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente ed esplicitamente approvata dal Comune secondo le modalità di cui al presente articolo.

A tale fine deve essere stipulata tra Comune ed assegnatario apposita convenzione che dovrà contenere, tra l'altro:

- 1) l'elenco sommario dei lavori, individuati e stimati dal Servizio Tecnico, con indicazione per ognuno del prezzo massimo riconosciuto, sulla base del capitolato di costi per le diverse tipologie di intervento che il Comune ha determinato. Tali lavori potranno riguardare, in linea di massima:
  - a. l'installazione dell'impianto di riscaldamento autonomo;
  - b. la sostituzione della caldaia o dell'impianto di riscaldamento autonomo;
  - c. l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente;
  - d. la sostituzione di serramenti interni o esterni;
  - e. la sostituzione di pavimentazioni interne;
  - f. la realizzazione di impianto di gas;
  - g. il rifacimento del servizio igienico e della cucina, compresa la sostituzione delle tubazioni;
  - h. costruzione del garage;
  - i. altri lavori ritenuti necessari e complementari a quelli di cui alle lettere precedenti;
- 2) l'impegno a concludere i lavori suddetti entro il termine stabilito dal Servizio Tecnico. Se si tratta di nuova assegnazione, dalla scadenza di tale termine inizieranno a decorrere i riflessi economici sul canone;
- 3) l'impegno a non occupare l'alloggio se non al termine dei lavori se si tratta di nuova assegnazione;
- 4) l'impegno dell'assegnatario a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere autorizzate di cui ai precedenti punti, a perfetta regola d'arte, in particolare fornendo al Comune tutte le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti abilitati e di ditte specializzate ed in possesso delle dovute credenziali, assumendosi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, nel pieno rispetto delle norme vigenti ed esonerando il Comune stesso da qualsiasi incombenza e responsabilità. Qualora si provveda a modificazioni che comportino una denuncia di variazione catastale, l'assegnatario dovrà presentare all'U.T.E., a propria cura e spese, le relative denunce;

- 5) l'obbligo di intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione, con indicazione delle ditt e esecutrici, anche ai fini della determinazione dell'apporto patrimoniale;
- 6) l'impegno a fornire, al termine dei lavori, la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditt e esecutrici e fornitrici;
- 7) l'accettazione della modalità di rimborso di seguito indicata:
  - il riconoscimento, da parte del Comune, nei limiti dell'importo massimo ammesso a contributo, di una quota degli oneri sostenuti dall'assegnatario per i lavori escludendo le spese per le pratiche edilizie e/o urbanistiche,
    - (a) pari al 50% mediante pagamento in due rate semestrali la prima delle quali avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di approvazione della rendicontazione finale delle opere;
    - (b) pari all'80% mediante scomputo dai canoni di locazione con accredito massimo del 50% del canone mensile determinato annualmente, fino al completo rimborso. Nei casi di riconsegna delle chiavi dell'alloggio per qualsiasi motivo, si considererà concluso il rimborso alla data della riconsegna stessa.Il rimborso potrà essere effettuato solo sui canoni. Qualora l'utente sia esonerato dal pagamento di una qualsiasi somma di canone, o al momento dell'inizio del rimborso o al momento della determinazione annuale del canone, si procederà alla restituzione dell'indennizzo con la modalità di cui al punto (a)
- 8) il riconoscimento che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.
- 9) la condizione che l'eventuale morosità maturata a qualsiasi titolo dall'assegnatario, le spese legali connesse all'azione giudiziale di recupero nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati.
- 10) la condizione che durante il periodo concordato di esecuzione dei lavori, l'inquilino esenta il Comune da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi alla sua persona, a terzi, o a beni di sua proprietà.
- 11) la facoltà per l'assegnatario di ottenere sulla quota a suo carico i benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di recupero del patrimonio edilizio
- 12) la presa d'atto che il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del regolamento del contratto di locazione.

Il canone sarà calcolato con riferimento alle migliorie apportate.

La realizzazione di opere o lavori che comportino comunque la trasformazione della cosa, la perdita della sua autonomia per connessione funzionale ad altro immobile ovvero che realizzino la creazione di una nuova entità immobiliare, purché espressamente approvati dal Comune, rientrano nella disciplina prevista dai commi precedenti.

Non sono riconosciuti indennizzi per miglioramenti antecedenti all'entrata in vigore del presente regolamento.

## **Art. 11**

### **Danni cagionati all' alloggio, pertinenze e parti comuni**

Saranno addebitati agli assegnatari le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

Gli assegnatari risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l' alloggio.

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese

Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Comune per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati che ammonteranno al 30% del costo di ripristino debitamente documentato

Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti.

## **TITOLO V**

### **AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE E OSPITALITA' TEMPORANEA**

#### **Art. 12**

##### **Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario**

Per nucleo familiare avente diritto si intende l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario

#### **Art. 13**

##### **Subentro e Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario**

Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purchè stabilmente conviventi.

Il diritto al subentro è riconosciuto in particolare a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

- sopravvenienza di figli
- matrimonio
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente
- affidamento stabilito con provvedimento giudiziario
- stabile convivenza riconosciuta ai sensi di quanto precisato nei commi successivi

Ai fini della modifica del nucleo assegnatario, per stabile convivenza si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune nel momento in cui si determina, attestando l'avvenuta acquisizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi;

Il Comune verifica la continuità e la stabilità della convivenza per un periodo di almeno quattro anni, accertando in primo luogo l'acquisizione della residenza anagrafica .  
A seguito di tali verifiche il Comune autorizza la modifica della composizione del nucleo assegnatario.

In presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate, facendo riferimento a situazioni sociali ed economiche seguite dai servizi sociali e riconducibili a quelle previste e punteggiate nelle graduatorie di assegnazione, il Comune, in caso di decesso dell'assegnatario, può concedere il subentro al convivente prima che siano trascorsi i quattro anni previsti.

Dal mese successivo alla comunicazione dell'avvio della stabile convivenza si procede alla verifica periodica dei requisiti di permanenza previsti .

Non determinano in nessun caso modifica della composizione del nucleo assegnatario avente titolo né hanno diritto al subentro coloro che coabitano con il nucleo assegnatario per prestare assistenza a componenti del nucleo stesso, a fronte di regolare contratto di lavoro, anche se hanno acquisito la residenza anagrafica.

In caso di subentro il Comune individua, eventualmente su segnalazione, all'interno del nucleo stesso, un referente cui fare riferimento al solo fine dei rapporti amministrativi.

Il subentro non comporta voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

In caso di separazione, scioglimento, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice

In caso di subentro o di ampliamento del nucleo assegnatario, le variazioni gestionali hanno decorrenza dal mese successivo alla richiesta dell'assegnatario ovvero dal mese successivo a quello in cui l'evento si è verificato, se sono apportate d'iniziativa del Comune.

Il Comune procede annualmente d'ufficio alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché alla identificazione e aggiornamento del nucleo avente diritto, apportando con la decorrenza e nei termini sopraindicati le variazioni gestionali e quelle relative al canone di locazione.

I soggetti entrati successivamente nel nucleo assegnatario, compresi quelli in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, sono tenuti altresì

al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni

#### **Art. 14** **Ospitalità temporanea e coabitazione**

È ammessa l'ospitalità per periodi brevi e temporanei di soggetti estranei al nucleo assegnatario, nonché la coabitazione per assistenza a componenti del nucleo assegnatario a fronte di regolare contratto di lavoro.

Sia per l'ospitalità che per la coabitazione sopra citata non è necessaria autorizzazione da parte del Comune.

Si considerano ospiti coloro che occupano l'alloggio senza acquisizione della residenza anagrafica; mentre la coabitazione di cui ai commi precedenti può comportare anche l'acquisizione della residenza anagrafica.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo precedente e le coabitazioni sopra indicate, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del presente regolamento perseguibile nei termini e nei modi precisati al successivo art. 15

L'ospitalità e la coabitazione citata nel presente articolo non comportano rideterminazione del canone, in nessun caso comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.

Gli ospiti e gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio, comunque, sono tenuti al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni del fabbricato. La morosità che dovesse maturare a tale titolo sarà considerata, ad ogni effetto, a carico dell'intero nucleo assegnatario.

Gli ospiti ed gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio sono tenuti altresì al rispetto delle norme previste dal presente regolamento. La violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15 a carico del nucleo avente titolo.

### **TITOLO VI** **SANZIONI**

#### **Art. 15** **Violazioni del Regolamento**

In casi di mancato rispetto di quanto fissato nel presente Regolamento, all'assegnatario che, diffidato, perserverasse nell'inosservanza, verrà addebitato un importo pari ad € 80, salvo successivi aggiornamenti, quale rimborso delle spese sostenute dal Comune per i sopralluoghi e più in generale per i servizi aggiuntivi prestati.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale.

In caso di violazione delle norme previste dall'articolo 8, Manutenzione a carico degli assegnatari, articolo 11, Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni, il Comune procederà in contraddittorio con il responsabile alla formale contestazione dell'addebito

assegnandogli un termine perentorio di 30 giorni per consentirgli la presentazione di eventuali controdeduzioni scritte. Il Comune procederà, in caso contrario, ad intervenire direttamente recuperando a carico del responsabile stesso sia i costi di ripristino che gli oneri per i servizi aggiuntivi prestati

Resta salva l'applicabilità delle procedure di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento

## **Art. 16** **Norme finali**

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Comune e gli assegnatari, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenziale pubblica