



COMUNE DI CASTELNUOVO BOZZENTE
PROVINCIA DI COMO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI
APPARTAMENTI DI PROPRIETA'
COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27.11.2015

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il rapporto di affitto per gli aventi diritto agli alloggi di proprietà comunale siti in via Cattaneo al numero 11.
2. Il presente regolamento si applicherà anche agli immobili comunali attualmente locati alla scadenza naturale del contratto in essere.
3. Il titolo di godimento è costituito da contratto di locazione.
4. Gli appartamenti in questione sono idonei ad ospitare nuclei familiari con un numero di componenti massimo dipendenti dalla metratura dei singoli appartamenti, indicati sui singoli bandi di assegnazione.
5. Scopo primario di tale Regolamento è la messa a disposizione degli appartamenti di proprietà comunale disponibili secondo criteri di equità e solidarietà, nella salvaguardia della coesione sociale e nella funzione di interesse generale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei abitativi svantaggiati che potrebbero non essere in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Art. 2 - Beneficiari

1. Possono essere locatari degli alloggi di proprietà comunale di cui all'art. 1, nei limiti delle disponibilità presenti e sopravvenute, i cittadini in possesso dei seguenti requisiti generali:
 - a) cittadinanza italiana, o cittadinanza di Stato aderente all'Unione Europea, ovvero, nel caso di cittadini extracomunitari, possesso di carta di soggiorno;
 - b) residenza anagrafica nel Comune di Castelnuovo Bozzente da almeno 3 anni;
 - c) non titolarità del diritto di proprietà o di usufrutto o di altri diritti di godimento su immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale da almeno 5 anni;
 - d) età superiore a 18 anni o minore emancipato ai sensi dell'art. 84 del C.C.
2. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e limitatamente alla precedente lettera "c" anche da parte dei componenti del nucleo familiare, conviventi da almeno tre anni alla data di presentazione delle domande.
3. Sono esclusi dal beneficio i titolari di un contratto di locazione presso un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 3 - Procedimento di assegnazione

1. Qualora un appartamento assegnato in locazione ritorni nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, la stessa provvederà all'emissione di un bando pubblico di assegnazione che sarà divulgato per almeno 15 giorni, mediante:
 - pubblicazione all'albo pretorio;
 - pubblicazione sul sito ufficiale del Comune di Castelnuovo Bozzente;
 - affissione di manifesti presso le pubbliche affissioni del Comune di Castelnuovo Bozzente;
2. Il bando sarà finalizzato altresì alla formazione di una graduatoria generale la cui validità sarà pari ad un anno.
3. Le domande, redatte su apposita modulistica predisposta dall'Ufficio competente, saranno valutate dalla apposita Commissione.
4. La graduatoria di assegnazione sarà approvata dal Responsabile del servizio con apposita determinazione.
5. Il Responsabile del servizio procederà a redigere apposito atto di assegnazione all'avente diritto, controfirmato da entrambe le parti, nel quale saranno indicati gli obblighi e gli oneri delle parti stesse.
6. In caso di disponibilità di più alloggi la scelta dello stesso sarà compiuta dall'assegnatario secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria; è fatta eccezione nei seguenti casi:

- qualora vi siano disponibili sia appartamenti per una che per due persone, la persona sola, sarà assegnataria dell'alloggio più piccolo, indipendentemente dalla sua collocazione in graduatoria;
- qualora siano disponibili uno o più alloggi idonei ad ospitare una sola persona, sarà assegnato alla prima persona sola collocata utilmente in graduatoria.

Art. 4 - Ricorsi

1. Nell'ambito del procedimento di formazione della graduatoria è prevista la possibilità di ricorrere per scritto da parte dei concorrenti entro 20 gg. dalla data di notifica agli stessi.

Art. 5 – Attribuzione punteggi

1. La graduatoria è formata sulla base dei punteggi ottenuti in relazione alle seguenti condizioni possedute alla data di presentazione delle domande:

TITOLO	DETTAGLIO	PUNTEGGIO
FAMILIARI A CARICO	Tre o più familiari a carico	10
	Due familiari a carico	8
	Un familiare a carico	6
	Nucleo costituito da persona sola	3
	Nessun familiare a carico	0
	Per ogni soggetto disabile / invalido nel nucleo familiare	+3
	Per ogni figlio minore a carico	+3
SITUAZIONE ECONOMICA DEL NUCLEO FAMILIARE	ISEE minore o uguale a 5.000 €	16
	ISEE maggiore di 5.000 € e minore o uguale a 10.000 €	12
	ISEE maggiore di 10.000 € e minore o uguale a 15.000 €	8
	ISEE maggiore di 15.000 € e minore o uguale a 20.000 €	4
	ISEE maggiore di 20.000 €	0
ETA'	Oltre 80 anni	10
	Da 65 a 80 anni	6
	Da 50 a 65 anni	3
	Fino a 50 anni	0
ALTRI TITOLI	Condizione di provvedimento di sfratto da immobile a uso abitativo in fase di esecutività (non intimato per inadempienza contrattuale) o di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale con rilascio dell'alloggio	+3
	Condizioni di assoluta anti-igienicità dell'alloggio occupato, (ovvero sprovvisto di tutti i servizi igienico-sanitari e allacciamento a reti o impianti di fornitura di acqua potabile da certificarsi dall'Ufficio competente della ASL territoriale)	+3

2. Eventuali variazioni ai criteri di attribuzione dei punteggi potranno essere periodicamente determinate con apposita Deliberazione di Giunta Municipale.
3. A parità di punteggio verrà data precedenza ai soggetti con età superiore ai 65 anni; in caso di ulteriore parità di punteggio di richiedenti con età superiore ai 65 anni, verrà data precedenza al richiedente più anziano.
4. In assenza di richiedenti con età superiore ai 65 anni, a parità di punteggio verrà data precedenza ai soggetti con maggior numero di figli con disabilità; in caso di ulteriore parità di punteggio verrà data precedenza ai soggetti con maggior numero di figli minori; in caso di ulteriore parità di punteggio verrà data precedenza ai soggetti con ISEE più basso.
5. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, potrà subentrare rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione l'altro componente del nucleo familiare convivente, dichiarato al momento della presentazione della domanda, purché in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 2; verrà quindi ricalcolato il punteggio alla luce del presente articolo ed effettuata la ricollocazione utile in graduatoria.

Art. 6 – Assegnazione

1. L'alloggio assegnato in rapporto di locazione è strettamente personale e non può essere ceduto dai conduttori ad alcuno. Esso è concesso al solo assegnatario, da solo o in coppia, e ogni altra persona potrà essere ospitata soltanto per il tempo necessario per una normale visita, fatte salve le condizioni previste al successivo art. 12.

Art. 7 – Durata del contratto di locazione

1. Il rapporto di locazione avrà durata secondo quanto stabilito dal Codice Civile; al termine della durata massima del contratto, lo stesso potrà essere riassegnato allo stesso locatario. Il canone di affitto sarà rimodulato in funzione dei valori di mercato al momento della riassegnazione.

Art. 8 – Importo del canone di locazione e modalità di pagamento

1. L'importo del canone di locazione sarà determinato dalla Giunta Comunale sulla base dei criteri previsti dall'allegato B alla legge regionale lombarda n. 27 del 4/12/2009; tale importo sarà indicato sul bando di assegnazione.
2. Il canone così determinato sarà soggetto ad aggiornamento annuale pari alle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, con decorrenza dal 1 Gennaio di ogni anno.
3. Il canone è comprensivo delle spese di condominio valutate forfettariamente (illuminazione scalinate, corridoi, altre utenze, etc).
4. L'assegnatario verserà al Comune entro il 10 di ogni mese il canone mensile prestabilito a suo carico.
5. L'assegnatario non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone, pena l'applicazione degli interessi moratori nella misura stabilita dal Codice Civile.
6. L'assegnatario in caso di situazione reddituale non stabile dovrà indicare un garante sul contratto di locazione che risponderà in solido in caso di mancato pagamento dello stesso.

Art. 9 – Oneri dell'assegnatario

1. Le spese di riscaldamento, consumo gas e di illuminazione sono a carico dell'assegnatario.
2. Per regola generale la pulizia dei corridoi e delle scalinate compete agli stessi.

3. E'obbligo di ogni assegnatario provvedere alla manutenzione ordinaria dell'alloggio e partecipare alle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni in rapporto alla superficie del proprio alloggio.
4. Per manutenzione ordinaria si intendono le piccole riparazioni, come definite all'art. 1609 del Codice Civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e quindi finalizzate a mantenere l'immobile nello stesso stato in cui viene consegnato; sono quindi a carico dell'assegnatario, a titolo esemplificativo, le operazioni di imbiancatura, le riparazioni degli impianti, la periodica verniciatura delle persiane e degli infissi in legno, il controllo periodico degli apparecchi di riscaldamento.
5. E' obbligo di ogni assegnatario comunicare al Comune il nominativo, l'indirizzo e il recapito telefonico di almeno una persona da avvisare in caso di necessità.
6. Tutti gli apparecchi dei servizi, concessi dal Comune, proprietario dell'immobile, se sostituiti con i propri, saranno restituiti.
7. L'assegnatario non dovrà effettuare alcun lavoro di modifica dell'appartamento, dovrà usare con cautela e precisione gli impianti termo-sanitari, gli infissi e tutte le attrezzature ed apparecchi messi a disposizione in modo da conservarli in buone condizioni di funzionamento e non arrecare danni all'immobile o a terzi. Il responsabile di eventuali danni arrecati a cose di proprietà dell'Amministrazione Comunale dovrà risarcire quanto arrecato.
8. L'assegnatario, per motivi di sicurezza, in caso di installazione di fornelli a gas, ha l'obbligo di dotarli di un sistema di spegnimento automatico per evitare la fuoriuscita involontaria di gas.
9. L'assegnatario dovrà far verificare, con le modalità e tempistiche previste da Leggi e Regolamenti vigenti la caldaia per la produzione di acqua calda e riscaldamento, e tenere a disposizione degli enti preposti e del locatore la documentazione attestante.
10. Eventuali animali domestici presso l'appartamento dovranno essere compatibili con la garanzia delle condizioni di igiene dei locali. Ogni eventuale danno arrecato dagli animali ai locali e alle loro strutture dovrà essere riparato o sostituito a spese dell'assegnatario.
11. E' fatto divieto all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni (es. lavanderia, vani scale, ecc) per il rimessaggio di oggetti e beni personali.
12. In caso di trasferimento in altro domicilio fuori del complesso l'assegnatario restituirà in buone condizioni e riutilizzabile, quanto affidato dal Comune
13. L'assegnatario dovrà stipulare una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, derivante dalla conduzione dell'appartamento, di durata pari al rapporto di ospitalità.

Art. 10 – Oneri dell'Amministrazione

1. La manutenzione straordinaria degli alloggi è a carico dell'Amministrazione Comunale.
2. Gli interventi che si qualificano come manutenzione straordinaria, ma che siano causati da una carenza di ordinaria manutenzione secondo quanto precisato al precedente art. 9, saranno comunque a carico dell'assegnatario.

Art. 11 – Decadenza dell'assegnazione

1. Trattandosi di rapporto di locazione, l'annullamento dell'assegnazione viene disposto dal Comune, con apposito atto del Responsabile del Settore, nei seguenti casi:
 - a) assegnazione ottenuta sulla base delle dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false;
 - b) reiterata morosità nel versamento della quota mensile per un periodo superiore ai tre mesi;
 - c) accertato trasferimento della dimora presso altra abitazione o nucleo familiare per almeno sei mesi, salvo proroghe da concedere per giusta causa;

- d) mancata occupazione dell'immobile decorsi sei mesi dall'assegnazione;
- e) cessione in tutto o in parte dell'alloggio assegnatogli;
- f) utilizzo dell'alloggio per attività illecite o immorali;
- g) non rispetto degli obblighi previsti per l'assegnatario di cui al precedente art. 9.

Art. 12 – Rinuncia assegnazione o sua riformulazione

1. L'Assegnatario o gli assegnatari hanno la facoltà di rinunciare al proprio diritto. Tale rinuncia, che deve essere comunicata per iscritto, deve intendersi valida per tutta la durata della validità della graduatoria.

Art.13- Assegnazione in deroga alla graduatoria

1. La Giunta comunale, su segnalazione dell'Ufficio Servizi Sociali, ha la facoltà, qualora vi sia la disponibilità di alloggi, di provvedere ad assegnazioni urgenti, in deroga alla graduatoria del Bando, a nuclei costituiti anche da una persona sola, eventualmente con uno o più figli conviventi a carico o minori legalmente a carico, che si trovino in situazioni socio-ambientali ritenute critiche e particolarmente difficili. Tale assegnazione deve essere temporanea e definita con un progetto dell'Ufficio Servizi Sociali.

Art.14

1. L'amministrazione comunale si adopererà per presentare, all'indire del Bando, i certificati previsti della Legislazione vigente.

Art.15

1. Per quanto qui non regolamentato si fa sempre riferimento a Codice Civile, Regolamenti e Leggi in materia di locazione di appartamenti comunali.