

COMUNE DI CASTEL RITALDI

Provincia di Perugia

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E CONDUZIONE DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE O CONCESSIONE

Approvato con delibera di C.C. n. 39 del 16.06.2010

INDICE:

ART. 1 - Contenuto del regolamento	pag. 2
ART. 2 - Consegna dell'immobile e durata della locazione	pag. 2
ART. 3 – Obblighi del locatario	pag. 3
ART. 4 – Uso delle parti comuni	pag. 4
ART. 5 - Definizione di nucleo familiare	pag. 5
ART. 6 - Disciplina dei subentri – Alloggi abitativi	pag. 5
ART. 7 – Disciplina degli ampliamenti del nucleo familiare	pag. 6
ART. 8 – Disciplina dell'ospitalità temporanea per gli alloggi abitativi	pag. 6
ART. 9 – Decadenza dell'assegnazione	pag. 7
ART. 10 – Pagamento del canone	pag. 8
ART. 11 – Divieto di compensazione di crediti con debiti per canoni	pag. 8
ART. 12 – Sanzioni	pag. 8
ART. 13 – Norme finali e transitorie	pag. 9

ART. 1

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1 - Il presente regolamento disciplina la concessione in uso, mediante locazione a titolo oneroso, dei beni comunali costituenti patrimonio disponibile, nonché la gestione dei beni del demanio e del patrimonio dell'ente mediante concessione. Nell'attività di gestione dei beni l'ente si ispira ai principi della loro valorizzazione e redditività finalizzata all'esigenza della conservazione e della produzione di risorse.

2 - I conduttori dei beni locati sono tenuti alla esatta osservazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento che forma parte integrante del contratto di locazione tra conduttore (di seguito denominato anche locatario, assegnatario, inquilino, concessionario) e Amministrazione comunale. Nel caso di locazione di alloggi abitativi, sono tenuti all'osservanza delle presenti disposizioni e di quanto contenuto nel contratto di locazione anche le persone conviventi del soggetto assegnatario dell'alloggio

3 - L'aspetto di carattere amministrativo/manutentivo inerente la gestione dei beni comunali dati in locazione è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale - al quale tutti gli inquilini dovranno rivolgersi per ogni bisogno inerente la locazione. L'aspetto amministrativo/finanziario inerente i rapporti di concessione e/o locazione è di competenza dell'Ufficio Risorse dell'ente. E' facoltà del Comune di avvalersi anche di un gestore appositamente incaricato.

ART. 2

CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DURATA DELLA LOCAZIONE

1 - Il locatario, prima della consegna dell'immobile, deve presentarsi in Comune per la sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine stabilito, salvo il caso di giustificato impedimento. Il Comune non garantisce la consegna dei locali per la data eventualmente prefissata, potendosi verificare il caso che l'immobile non si renda disponibile per il termine previsto; in tal caso nessun indennizzo è dovuto dal Comune per tale evenienza.

2 - La durata del contratto di locazione è stabilita nei termini previsti dalla legge ed è subordinata alla sussistenza dei requisiti richiesti per la assegnazione nonché alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Il provvedimento di decadenza del Comune costituisce titolo di risoluzione immediata del contratto di locazione.

3 - Nel caso di locazione di immobile ad uso abitativo, l'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna. e, in caso di cittadino emigrato all'estero, entro 60 giorni, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la immediata decadenza dell'assegnazione.

4 - E' facoltà del locatario recedere dal contratto di locazione dandone avviso all'Amministrazione comunale con lettera raccomandata (A.R.) almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il locatario ha altresì l'obbligo di avvertire il Comune, almeno otto giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'immobile libero da persone e cose anche interposte.

5 - Il locatario è obbligato ad occupare stabilmente l'immobile locato. Nel caso di locazione di immobile di tipo abitativo, qualora il locatario si allontani spontaneamente dai locali per un periodo superiore a tre mesi, asportandone o meno gli arredi e senza preventiva comunicazione al Comune o dichiarazione di recesso del contratto ed unitamente al suo nucleo familiare, il Comune è autorizzato a riprendere possesso dei locali che si intendono, definitivamente e senza che il locatario possa pretendere eccezione alcuna, abbandonati. A tal fine debbono valutarsi comprovate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento di minori, detenzioni in carcere o comunità, comunque debitamente documentate. Le disposizioni di cui al periodo precedente si applicano anche alle locazioni di natura commerciale in caso di allontanamento spontaneo del soggetto locatario per un periodo superiore a sei mesi.

ART. 3

OBBLIGHI DEL LOCATARIO

1 - Il locatario è tenuto alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

2 - Il locatario deve:

- ❖ servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
- ❖ curare la più scrupolosa pulizia non solo del rispettivo immobile ma anche dei locali e spazi di uso comune;
- ❖ sorvegliare con cura i propri bambini. Non sono permessi giochi che possano recare troppo disturbo o molestia. Comunque i genitori, o i parenti che hanno in custodia i bambini, sono tenuti a rispondere dei danni da loro arrecati alle persone o alle cose;
- ❖ comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione rilevante ai fini della composizione della famiglia nonché corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica per fini amministrativi;
- ❖ indicare al Comune, in casi di assenza, la persona di loro fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'appartamento o dello stabile loro locato;
- ❖ servizi dell'immobile ad uso esclusivo per il quale è contrattualmente destinato; per quanto riguarda l'alloggio è vietato qualsiasi uso o destinazione da quello abitativo, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle Leggi vigenti e Regolamenti.

3 - E' espressamente vietato al locatario:

- ❖ utilizzare l'alloggio abitativo in condizioni di sovraffollamento rispetto agli standard fissati dalla normativa e/o dai regolamenti in materia;
- ❖ sublocare e comunque cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'immobile locato e le relative pertinenze;
- ❖ usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini ed al vicinato ;
- ❖ scuotere e battere dalle finestre verso la pubblica via , piazza e strada , e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, oggetti di vestiario . Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi all'uopo destinati ;
- ❖ depositare nei luoghi di passaggio o comunque di uso comune biciclette, materiale ingombrante, abbandonare immondizia sfusa e in sacchi comunque al di fuori degli appositi contenitori anche per breve tempo; gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- ❖ tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti da combustione di stufe o simili;
- ❖ lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
- ❖ tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo degli alloggi, sui balconi e nei solai;
- ❖ stendere o depositare all'esterno delle finestre e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- ❖ tenere vasi da fiore o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre;
- ❖ tenere cani, gatti o altri animali che rechino molestia ai coinquilini e rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- ❖ entrare nei cortili con automobili, motocicli e veicoli in genere, salvo speciali deroghe da concedersi dal Comune. Il carico e lo scarico delle merci per i negozi ed i magazzini e del mobilio degli alloggi in caso di trasloco, potrà essere effettuato con deroga concessa dal Comune;
- ❖ servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

- ❖ deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati. Per quanto riguarda gli immobili di natura commerciale , la apposizione di impianti pubblicitari potrà essere effettuata solo previo rilascio delle autorizzazione da parte del competente Ufficio Comunale;
- ❖ mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine solai ed altro) e delle autorimesse;
- ❖ lavare qualsiasi automezzo servendosi dell'acqua del condominio;
- ❖ installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- ❖ 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.

4 - Nel caso che i locali locati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme vigenti in materia ed alle consuetudini. Il Comune resta esonerato da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi impreveduti od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

5 - Il Comune si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno e previo preavviso, ad ispezioni negli immobili locati per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e sull'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

6 - Il Comune non garantisce per i danni derivanti da umidità, rotture o manomissioni per furti, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas o dell'energia elettrica.

7 - Ove sorgano motivi di reclamo o di doglianza in ordine alla funzionalità dell'immobile, gli inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'Ufficio Tecnico – Servizio manutentivo del Comune.

ART. 4

USO DELLE PARTI COMUNI

1 - La pulizia e la manutenzione ordinaria delle aree di uso comune annesse ai fabbricati e degli impianti in genere spetta a tutti gli assegnatari . Le modalità di attuazione saranno decise dalla assemblea condominiale ove costituita che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese .

2 - 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 assegnatari che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese . Qualora il Comune sarà costretto ad intervenire per il ripristino dell'igiene e del decoro , le relative spese saranno addebitate pro quota ad ogni singolo assegnatario .

ART. 5

DEFINIZIONE DI NUCLEO FAMILIARE

1 - 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. 6

DISCIPLINA DEI SUBENTRI - ALLOGGI ABITATIVI

1 - Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è, in generale, riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi. In particolare , il diritto al subentro è riconosciuto 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 o affini in linea ascendente;
- ❖ affidamento stabilito con provvedimento giudiziario;
- ❖ stabile convivenza purché riconosciuta.

Per stabile convivenza, anche ai fini della modifica del nucleo assegnatario, 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 al momento della assegnazione originaria o successivamente nel momento in cui si determina attestando l'avvenuta iscrizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi ove necessario.

2 - In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e ancora conviventi al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti di assegnazione originariamente prefissati.

3 - Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti e i discendenti in linea retta, non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, rientrati nel nucleo familiare, se il rientro è documentato per assistenza all'assegnatario o a un componente familiare, di età ultrasessantacinquenne o con disabilità riconosciuta pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto, ovvero sia dovuto a separazione coniugale o a cessazione di convivenza more uxorio documentate.

4 - Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è ammesso esclusivamente per i casi disciplinati dal presente articolo. Il diritto al subentro non comporta comunque voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

ART. 7

DISCIPLINA DEGLI AMPLIAMENTI DEL NUCLEO FAMILIARE

1 - L'ampliamento stabile del nucleo familiare dell'assegnatario, al di fuori dei casi di accrescimento legittimo ovvero naturale, al fine di ricomprendere in detto nucleo soggetti che non ne facevano parte al momento dell'assegnazione, è ammesso nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di convivenza more uxorio, di parentela, di affinità. Esso è ammesso altresì nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità quando siano riscontrabili finalità di assistenza morale e materiale, nonché il carattere di stabilità, previa dichiarazione resa dall'assegnatario e dalle persone con cui si intende istituire la convivenza.

2 - L'ampliamento stabile del nucleo familiare è comunque ammissibile solo quando non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio e comunque quando non generi una condizione di forte sovraffollamento

3 - La domanda di ampliamento dovrà essere preventivamente presentata al Comune. Il Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, accerta, per il nuovo nucleo familiare, la persistenza dei requisiti soggettivi, l'insussistenza di sovraffollamento. In caso di accertamento positivo il Comune concede la residenza anagrafica nell'alloggio. Nel caso di accertamento negativo il Comune richiede all'assegnatario dell'alloggio, il ripristino, entro 30 giorni, della regolare conduzione. Decorso inutilmente il predetto termine, il Comune attua tutte le procedure per la decadenza dell'assegnazione dell'intero nucleo familiare e per il rilascio dell'alloggio.

4 - L'ampliamento del nucleo familiare previsto nei casi di cui al presente articolo non comporta in alcun modo riconoscimento al subentro nella titolarità del contratto di locazione.

ART. 8

DISCIPLINA DELL'OSPITALITÀ TEMPORANEA PER GLI ALLOGGI ABITATIVI

1 - È ammessa, previa motivata comunicazione scritta da parte del locatario da rendere al Comune, l'ospitalità temporanea di persone, non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché:

- a. l'ospitalità sia finalizzata alla reciproca assistenza;
- b. non sia trasferita la residenza anagrafica della persona ospitata nell'alloggio dell'assegnatario;
- c. l'ospitalità sia di durata non superiore a un anno, prorogabile una sola volta per gravi e documentati motivi.

2 - L'ospitalità temporanea è altresì ammessa ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare, su istanza motivata dell'assegnatario . L'ospitalità non deve determinare forte sovraffollamento. In tale caso è ammesso il trasferimento della residenza in altro alloggio di proprietà qualora disponibile.

3 - L'ospitalità temporanea non produce effetti amministrativi ai fini del subentro, del cambio alloggio e della determinazione del reddito familiare.

4 - Ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n.59 qualora l'assegnatario immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario, dovrà inoltrare segnalazione al competente Autorità di Pubblica Sicurezza e i relativi estremi anagrafici.

ART. 9

DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

1 - La decadenza dall'assegnazione pronunciata a norma del presente regolamento comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, qualora il locatario o i componenti del nucleo familiare:

- a) abbia ceduto a qualsiasi titolo a terzi, in tutto o in parte, l'immobile locato e/o le sue pertinenze;
- b) nel corso dell'anno lasci inutilizzato senza comprovata giustificazione l'immobile locato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del presente Regolamento;
- c) abbia mutato la destinazione d'uso dell'immobile e/o delle relative pertinenze;
- d) abbia usato l'immobile locato e/o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari o della pubblica sicurezza;
- e) abbia perduto i requisiti originariamente previsti per l'assegnazione;
- f) abbia conseguito in qualsiasi località del territorio nazionale la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo il seguente schema:

<i>Superficie utile convenzionale dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli</i>	<i>Numero componenti della famiglia</i>
<i>30 mq</i>	<i>1</i>
<i>48 mq</i>	<i>1 – 2</i>
<i>64 mq</i>	<i>3 – 4</i>
<i>80 mq</i>	<i>5</i>
<i>96 mq</i>	<i>6 o più persone</i>

- g) Tale fattispecie non è applicabile nel caso di immobili in cui insista al momento dell'acquisizione del diritto, un contratto di locazione a terzi e fino alla scadenza .
- h) non abbia, dopo diffida del Comune, prodotto la documentazione relativa alla propria situazione economica o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta non integrabile d'ufficio;
- i) non abbia corrisposto il canone di locazione e le spese relative agli oneri accessori ;
- j) non abbia ottemperato alle disposizioni del Comune per quanto impartite ai sensi del presente Regolamento o sulla base delle normative vigenti in materia .

2 - Oltre che nei casi suesposti la decadenza verrà pronunciata nei casi previsti da eventuali, successive norme aventi valore di legge.

ART. 10

PAGAMENTO DEL CANONE

- 1 - Il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate mensili comprensive di canone e rimborso servizi entro i primi dieci giorni successivi a ciascuna scadenza, presso la Tesoreria Comunale .
- 2 - Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata di affitto o anche delle sole prestazioni accessorie, qualunque sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino.
- 3 - Qualora nel corso della locazione fossero consentiti per legge aumenti del prezzo, questi saranno applicati dal giorno che sarà consentito dalla legge stessa, senza che occorra la richiesta del locatore.
- 4 - Per nessuna ragione l'inquilino potrà sospendere o ritardare il pagamento delle pigioni e delle prestazioni accessorie, essendo espressamente convenuta la clausola del "solve et repete".
- 5 - Nel giudizio che sarà promosso dal locatore sia con la procedura ordinaria o mediante ingiunzione per il pagamento delle pigioni e degli accessori, nonché del giudizio di sfratto, l'inquilino non potrà opporre eccezione, domanda riconvenzionale o pendenza di lite e neppure potrà promuovere separato giudizio contro il locatore se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della pigione ed accessori. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione delle quietanze rilasciate dal locatore.
- 6 - Potranno essere valutati casi particolari, dagli uffici comunali competenti, in applicazione del regolamento comunale per la gestione delle entrate .

ART. 11

DIVIETI DI COMPENSAZIONI DI CREDITI CON DEBITI PER CANONI

- 1 - Il canone d'affitto non è compensabile con eventuali crediti a qualsiasi titolo, lo stesso non è subordinato né è subordinabile ad alcuna condizione.

ART. 12

SANZIONI

- 1 - La mancata o comunque la ripetuta inosservanza delle norme del presente regolamento o la infrazione alle norme stabilite da disposizioni di tipo legislativo, dai Regolamenti comunali e dalle competenti autorità può costituire, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, causa della risoluzione in tronco del contratto, senza bisogno di costituire in mora il locatario e darà per conseguenza all'Amministrazione il diritto di sfrattarlo immediatamente e di chiedergli il pagamento, oltre che delle rate d'affitto eventualmente scadute e non pagate, anche di quelle da scadere fino all'effettiva riconsegna dei locali, ciò senza pregiudizio della rifusione dei danni derivanti dallo scioglimento anticipato della locazione e del rimborso di tutte le spese di giudizio e di quelle anche che si rendessero necessarie per rimettere i locali nelle condizioni volute per servire all'uso al quale erano destinati.
- 2 - Per ogni infrazione al presente regolamento l'Amministrazione può imporre un'ammenda di € 100,00 elevabile a € 500,00 nei casi più gravi o di recidiva.
- 3 - L'Amministrazione si riserva inoltre la piena facoltà di procedere allo sfratto, nei modi previsti dalla legge, degli inquilini nei cui confronti siano state elevate ammende.

ART. 13

NORME FINALI E TRANSITORIE

- 1 - Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni nazionali in materia di locazione immobiliare ed alle norme del Codice Civile.