

**COMUNE DI CASALBELTRAME**

**Provincia di Novara**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI  
DI PROPRIETA' COMUNALE**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 12 DEL 06/05/2011

REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI  
DI PROPRIETA' COMUNALE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1 - Le disposizioni contenute nel presente Regolamento disciplinano l'assegnazione e la locazione degli alloggi di proprietà comunale, precisamente: numero sei (6) alloggi siti a Casalbeltrame in via Marconi n. 9; numero tre (3) in via Vittorio Emanuele III n. 15; numero sei (6) alloggi in via Vittorio Emanuele III n. 20 a / 20 b / 20 c – 22 – 24 – 26; numero sei (6) alloggi in via Cavour n. 6 e 6/a per un numero complessivo di numero ventuno (21).

2 - Gli alloggi vengono assegnati a cittadini residenti a Casalbeltrame ultrasessantenni, o a intestatari di nuclei monogenitoriali con figli minori di 14 anni conviventi a carico o, infine, cittadini residenti di età inferiore agli anni sessanta che presentino accertate situazioni di disagio sociale e siano note al Servizio sociale; in tutti i casi l'assegnatario è tenuto, comunque, a partecipare al Bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 2 – Requisiti per l'accesso

1 - I requisiti per ottenere l'assegnazione degli alloggi sono i seguenti:

- a) residenza anagrafica nel Comune di Casalbeltrame;
- b) essere nucleo monogenitoriale con figli minori di 14 anni a carico e conviventi o il compimento del sessantesimo anno di età alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande; nel caso di coniugi, familiari o parenti, o conviventi è sufficiente che uno dei due abbia superato i suddetti limiti d'età, o, in deroga al requisito dell'età: che vi siano accertate situazioni di disagio sociale note al Servizio sociale;
- c) autosufficienza psico-fisica intesa come capacità di condurre vita autonoma; sono ammesse situazioni di menomazioni o disabilità tali da non compromettere la possibilità di vivere in ambiente comunitario e non limitino l'autonomia e l'autosufficienza;
- d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del richiedente che si trovi ubicato in qualsiasi località e che non sia stato dichiarato inabitabile ai sensi del comma 1, lett. a), dell'art. 7 del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035;
- e) non rinuncia o cessione, totale o parziale, eccetto nei casi previsti per legge, di alloggi di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnati negli ultimi cinque anni;
- f) non rinuncia di alloggi comunali assegnati nei cinque anni antecedenti la data del bando salvo gravi e giustificati motivi in ordine a problemi di salute su valutazione del Responsabile;
- g) non occupazione senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o di alloggi comunali;
- h) non aver subito un provvedimento di decadenza di una precedente assegnazione di alloggio comunale per inosservanza delle norme di cui all'art.18, comma 1° del presente regolamento o di annullamento dell'assegnazione ai sensi dell'art. 17, negli ultimi cinque anni;
- i) situazione reddituale non superiore all'importo pari al doppio della pensione minima INPS per lavoratori dipendenti ed assimilati; qualora i richiedenti siano due il limite massimo di accesso viene aumentato di un importo pari alla pensione sociale; il reddito di accesso è determinato considerando tutte le entrate economiche del o dei richiedenti quali assegni, rendite, vitalizi, indennità, rimborsi, dividendi, ecc.

2 - I requisiti debbono essere posseduti dal richiedente alla scadenza del termine di presentazione delle domande e al momento dell'assegnazione, e debbono permanere in costanza del rapporto di locazione.

#### Art. 3 – Norme per l'assegnazione degli alloggi

1 - L'assegnazione degli alloggi avviene mediante Bando di concorso emesso dal Comune.

2 - Il Bando di concorso dovrà contenere:

a) i requisiti previsti dal precedente art. 2;

b) il termine di presentazione delle domande;

c) i documenti da allegare alla domanda.

d) l'Ufficio competente a ricevere le domande e a seguire l'istruttoria.

3 - Il Bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di proprietà comunale pubblicato dal Comune avrà durata di giorni trenta; entro sessanta giorni dalla scadenza del termine utile per la presentazione delle domande verrà stilata dal Responsabile apposita graduatoria dei richiedenti; la graduatoria avrà validità per il periodo di due anni e, comunque, fino al momento di nuova graduatoria a seguito di emissione di nuovo bando di concorso.

4 - L'emissione del bando di concorso è comunque subordinata alla disponibilità di alloggi liberi e pronti per l'assegnazione.

#### Art. 4 – Presentazione della domanda

1 - La domanda per l'assegnazione degli alloggi di proprietà comunale, dovrà essere presentata su apposito modulo predisposto dal Comune che costituisce parte integrante del presente Regolamento (all. A), entro i termini perentoriamente previsti dal Bando di concorso e con le modalità stabilite dallo stesso.

2 - Alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione dei redditi riferita all'anno precedente (Mod. CUD, UNICO, 730, 201, ecc.) del o dei richiedenti nonché ogni altra documentazione utile a dimostrare la presenza di situazione di disagio psico-fisico rilasciata da Servizi pubblici specialistici.

#### Art. 5 – Validità delle domande

1 - Per la valutazione delle domande e la formazione della graduatoria provvede il Responsabile del Servizio:

2 - Il Responsabile del Servizio, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande, redige apposita graduatoria dei richiedenti in base ai punteggi previsti dal successivo art. 6 del presente Regolamento.

3 - In caso di dichiarazioni dubbie o non veritiere, il Responsabile del Servizio potrà disporre verifiche e controlli dei dati forniti anche avvalendosi della collaborazione della Guardia di Finanza ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.P.R. 31.03.1998 n. 109 e art. 6, comma 3, del D.P.C.M. 07.05.1999 n. 221.

4 - La graduatoria definitiva avrà validità di due anni dal momento dell'approvazione e, comunque, fino al momento di nuova graduatoria a seguito di emissione di nuovo bando di concorso.

5 - Gli alloggi resisi disponibili sono assegnati ai richiedenti secondo la posizione acquisita nella graduatoria definitiva a partire dal primo collocato. In caso di rinuncia da parte di un assegnatario l'assegnazione avverrà a favore di quello situato nella posizione immediatamente successiva.

6 - La rinuncia, senza giusta causa, si intende definitiva ed in tale caso l'assegnatario rinunciatario non potrà partecipare ad eventuali successivi Bandi di concorso emessi dal Comune.

## Art. 6 – Criteri e punteggi per la graduatoria

1- La graduatoria di assegnazione degli alloggi formalizzata dal Responsabile del Servizio è redatta sulla base dei seguenti parametri e criteri:

-) REDDITO: vengono individuate tre fasce di reddito con il seguente punteggio:

a) pari od inferiore all'importo di una pensione sociale: 3  
punti

b) compreso tra l'importo della pensione sociale e quello di una pensione minima INPS per lavoratori dipendenti: 2  
punti

c) compreso tra l'importo di una sola pensione minima ed il doppio della medesima (limite massimo di accesso): 1  
punto

-) CRITERI: vengono individuati come prioritari i seguenti criteri:

a) mancato rinnovo del contratto/sfratto (anche se non esecutivo): 3  
punti

b) alloggio antigienico\*\* (certificato dall'Autorità sanitaria competente): 2  
punti

c) incidenza canone di locazione (superiore al 50% del reddito complessivo): 1  
punto

d) presenza di patologia cronica che non comportino perdita dell'autosufficienza: 1  
punto

g) assenza di civilmente obbligati - persona sola - 2  
punti

f) genitore solo con figli con meno di 14 anni conviventi e a carico 8 punti per figlio

2 - In caso di parità di punteggio tra i richiedenti avrà precedenza il nucleo monogenitoriale con figli con meno di 14 anni conviventi e a carico o, in assenza di questo la persona più anziana per età anagrafica.

## Art. 7 - Assegnazione

1 - L'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto avviene entro sessanta giorni dalla approvazione della graduatoria .

2 - L'assegnazione è subordinata alla verifica della permanenza dei requisiti previsti dall'art. 2 ed in particolare quello relativo al reddito ed alla permanenza delle condizioni soggettive ed oggettive che hanno determinato la situazione di disagio .

3 - La mancanza, o il venir meno dei requisiti richiesti, farà decadere il diritto all'assegnazione senza possibilità di ricorso con la conseguente eliminazione dalla graduatoria.

## Art. 8 - Scelta e consegna degli alloggi

1 - Entro trenta giorni dalla notifica della determinazione di assegnazione, l'assegnatario dovrà procedere alla scelta dell'alloggio qualora quelli disponibili siano più di uno; la scelta andrà effettuata seguendo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria definitiva. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta e viene considerato rinunciatario a tutti gli effetti ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

2 - Entro trenta giorni dalla avvenuta scelta dell'alloggio si procederà alla stipulazione di regolare contratto di locazione tra il Comune e l'assegnatario.

3 - Entro trenta giorni dalla stipulazione del contratto e della contestuale consegna, l'alloggio dovrà essere stabilmente occupato dall'assegnatario, salvo eventuale proroga del termine per gravi e giustificati motivi.

4 - La mancata occupazione, senza giustificato motivo, dell'alloggio entro i termini prescritti comporterà la decadenza del diritto e la revoca conseguente dell'assegnazione.

#### Art. 9 – Durata della locazione

1 - La locazione si intende definitiva per le persone di età superiore agli anni sessanta salvo quanto previsto dal successivo art. 17 in materia di decadenza dell'assegnazione ed in caso di perdita dei requisiti previsti dal precedente art. 2 del presente Regolamento.

2 - Per gli assegnatari di età inferiore agli anni sessanta la locazione avrà durata di quattro anni, eventualmente rinnovabile alla prima scadenza per un periodo di altri quattro anni.

#### Art. 10 - Subentro nell'assegnazione

Qualora l'alloggio sia stato assegnato a due persone legate da vincolo di coniugio, parentela, affinità o convivenza, in caso di decesso dell'assegnatario intestatario del contratto subentrerà nella titolarità del contratto l'altro componente il nucleo familiare.

#### Art. 11 – Ampliamento del nucleo assegnatario

Ai fini dell'estensione del diritto al subentro a favore di un nuovo soggetto entrato successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, l'assegnatario presenta apposita domanda al Sindaco del Comune.

**Entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di ampliamento, il Responsabile del Servizio, su valutazione della situazione e per motivate ragioni, può concedere tale ampliamento purchè il nucleo familiare non sia superiore a due persone e l'ingresso del nuovo componente non comporti la perdita dei requisiti richiesti per l'assegnazione dell'alloggio.**

La concessione dell'ampliamento costituisce per il nuovo componente diritto all'eventuale subentro nella assegnazione purchè in possesso dei requisiti previsti dal precedente art. 2 del presente Regolamento.

#### Art. 12 – Ospitalità temporanea

1 - E' ammessa, previa richiesta formale al Comune, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a tre mesi, eventualmente prorogabili, quando la necessità di ospitare terze persone derivi da esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio.

2 - L'ospitalità temporanea nell'alloggio, non comporta trasferimento di residenza e non ingenera alcun diritto al subentro.

3 - Qualora l'ospitalità temporanea sia inferiore a quindici giorni, non è richiesta alcuna autorizzazione.

#### Art. 13– Determinazione del canone di locazione

1 - Ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), della Legge 08.12.1998 n. 431 l'importo del canone di locazione ammonterà ad un importo pari al 10% per reddito lordo complessivo fino a € 10.000,00, riferito all'anno precedente, e pari al 15% per redditi superiori a tale importo; qualora gli occupanti siano due o più le aliquote di cui sopra verranno applicate con lo stesso criterio tenuto conto della somma dei redditi lordi dell'intero nucleo”;

2 - Il canone di locazione annuale dovrà essere corrisposto con rate mensili anticipate ciascuna da versarsi entro il quinto giorno di ogni mese alla Tesoreria Comunale.

3 - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in base alla situazione reddituale dell'assegnatario e con riferimento alla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

4 - In caso di assegnatari che si trovino temporaneamente privi di reddito ma con familiari civilmente obbligati, verrà applicato un canone di locazione minimo pari al dieci per cento dell'importo della pensione minima INPS per lavoratori dipendenti ed assimilati.

5 - Rimangono a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione e piccole

riparazioni, le spese per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, pulizia, e relative ad ogni altro servizio di cui il conduttore intenda servirsi purché non in contrasto con il presente Regolamento.

#### Art. 14 – Obblighi dell'assegnatario

1 - L'assegnatario è tenuto a:

- a) mantenere in buono stato l'alloggio locato;
- b) corrispondere nei termini concordati il canone di locazione pattuito;
- c) osservare il "Regolamento di conduzione" che fa parte integrante del presente atto;
- d) non ospitare persone estranee salvo quanto previsto dal precedente art. 11;
- e) consentire, per giustificati motivi, l'accesso al personale dipendente del Comune

2 - Eventuali interventi di natura straordinaria devono essere autorizzati preventivamente dal Comune locatore.

#### Art. 15 – Morosità nel pagamento del canone di locazione

1 - La morosità nel pagamento del canone di locazione che si protragga oltre quattro mesi è causa di risoluzione del contratto.

2 - La morosità potrà essere sanata non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora.

3 - Qualora la morosità sia legata a stato di grave patologia dell'assegnatario o a situazioni contingenti che comportino gravi difficoltà, la Giunta Comunale, previa richiesta scritta, valuterà la possibilità di concedere esonero, totale o parziale, dal pagamento del canone mensile oltre il periodo di quattro mesi.

#### Art. 16 – Annullamento dell'assegnazione

1 - L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con ordinanza del Responsabile del Servizio competente nei seguenti casi:

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni non veritiere o di documentazioni risultate false.

2 - In presenza di tali condizioni accertate prima della consegna dell'alloggio, o nel corso del rapporto di locazione, il Responsabile del Servizio competente, contestualmente alla comunicazione all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di eventuali deduzioni scritte e documentazione.

3 - Decorso il termine senza che l'assegnatario abbia prodotto alcuna deduzione o documentazione, si procede al provvedimento di annullamento concedendo all'assegnatario, qualora la locazione abbia già avuto inizio, un termine per il rilascio non superiore a sei mesi.

4 - Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe ed ha carattere definitivo.

#### Art. 17 – Decadenza dell'assegnazione

1 - La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Responsabile del Servizio competente nel caso in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abbia preso possesso dell'alloggio entro i trenta giorni dalla stipulazione del contratto;

- c) non occupi stabilmente l'alloggio assegnato o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
  - d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
  - e) abbia perduto i requisiti per l'assegnazione previsti dall'art. 2 del presente Regolamento ivi compreso il requisito relativo al reddito di accesso;
  - f) non rispetti in tutto o in parte le norme del "regolamento di conduzione" che fa parte integrante del presente Regolamento comunale di assegnazione degli alloggi di proprietà comunale;
  - g) abbia recato danni all'alloggio assegnato;
  - h) mantenga un comportamento che possa risultare di pregiudizio per gli altri occupanti l'immobile.
  - i) non presenti la condizione di autosufficienza.
- 2 - In particolare, nel caso l'assegnatario che viva solo e risulti essere nella condizione di non autosufficienza psico-fisica non più in grado di condurre vita autonoma, i familiari civilmente obbligati ai sensi dell'art. 433 C.C. dovranno provvedere ad una diversa sistemazione del congiunto mediante:
- a) inserimento in struttura residenziale;
  - b) accogliimento presso il proprio domicilio.
- 3 - Per il procedimento di dichiarazione della decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.
- 4 - La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio.
- 5 - Il Responsabile di Servizio, previa valutazione del caso, potrà concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile.

#### Art. 18 – Occupazione abusiva

- 1 - In caso di occupazione abusiva di alloggio si procederà nei confronti dell'occupante abusivo ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale diffidando preventivamente l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro trenta giorni dalla notifica dell'atto di rilascio.
- 2 - Il Comune dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.
- 3 - L'intimazione di rilascio nel termine di trenta giorni ha forza esecutiva nei confronti degli occupanti senza titolo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

#### Art. 19 – Norme transitorie e finali

- 1 - Il presente Regolamento comunale ha validità anche nei confronti degli attuali assegnatari ed occupanti gli alloggi ed annulla i precedenti regolamenti in materia.
- 2 - Gli occupanti senza titolo, o privi dei requisiti previsti dall'art. 2, dovranno adeguarsi alle nuove norme introdotte dal presente Regolamento comunale senza possibilità alcuna di ricorsi, deduzioni o proroghe eccetto quelle concesse per sanare la propria situazione.
- 3 - Gli attuali occupanti che presentano morosità nei pagamenti dei canoni di locazione dovranno sanare la propria posizione entro tre mesi dalla comunicazione di stato di mora; in caso di inadempienza si intenderà risolto il contratto di locazione qualora in essere; in caso di mancanza di contratto di locazione si procederà ai sensi del precedente art. 16 nei termini di occupazione abusiva.
- 4 - In caso di situazioni di decadenza dall'assegnazione per mancanza dei requisiti previsti dall'art. 2 del presente Regolamento verrà concesso agli occupanti un termine non superiore a sei mesi per provvedere ad altra sistemazione.
- 5 - Le disposizioni del presente Regolamento si applicano anche alle situazioni di emergenza abitativa per il periodo di durata della stessa.

**(ALLEGATO B)**  
**REGOLAMENTO DI CONDUZIONE PER GLI ASSEGNATARI**  
**DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Il presente Regolamento ha validità di applicazione in tutti gli immobili di proprietà comunale dove vi siano alloggi concessi in locazione a privati.

Gli assegnatari di alloggi di proprietà comunale sono tenuti all'osservanza delle norme previste dal presente Regolamento che, con la sottoscrizione del contratto di locazione, dichiarano di accettare in ogni sua parte. Il mancato rispetto delle norme previste dal presente Regolamento potrà essere causa di decadenza dell'assegnazione con risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di assegnazione.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, l'assegnatario è tenuto a:

- a) mantenere in buono stato di conservazione l'alloggio locato, salvo il normale degrado d'uso, provvedendo alle piccole riparazioni ed alla manutenzione ordinaria;
- b) rispettare le regole del corretto vivere civile e precisamente:
- c) evitare rumori molesti;
- d) rispettare l'orario di silenzio dalle ore 22.00 alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 di ogni giorno;
- e) non tenere apparecchi radio televisivi ad alto volume;
- f) non ospitare, salvo quanto previsto dall'art. 11 del Regolamento di assegnazione, persone estranee;
- g) provvedere, di norma, alla pulizia dell'alloggio in orario mattutino evitando, per quanto possibile, il disturbo ad altri occupanti;
- h) non provocare danni, rotture, manomissioni od altro all'alloggio locato.

E' fatto, altresì, assoluto divieto di tenere all'interno dell'alloggio locato materiale infiammabile, combustibili vari, oggetti che possano provocare scoppi, esplosioni, incendio; il riscaldamento dovrà avvenire esclusivamente con gli impianti in dotazione siano essi centralizzati od individuali.

Per quanto riguarda le parti comuni, costituite da: ingressi, corridoi, pianerottoli, vano scala, locale caldaia ed altri locali di uso comune, l'assegnatario è tenuto a:

- j) evitare di sostare inutilmente nei corridoi e pianerottoli recando disturbo;
- k) non ingombrare gli spazi comuni con oggetti vari, masserizie e suppellettili;
- l) non provocare danni, rotture, manomissioni od altro alle parti comuni ed agli impianti;
- m) chiudere il portone di accesso, ed in genere gli ingressi, in modo da garantire la sicurezza di tutti gli occupanti;
- n) provvedere direttamente o indirettamente e concordemente con gli altri occupanti, alla pulizia dei luoghi comuni rispettando il decoro dello stabile.