



COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE
PROVINCIA DI LECCO

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE
E L'USO DI ALLOGGI NELLE CASE
POPOLARI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE.**

Modificato con delibera C.C. n.47 del 13.09.1969

ART. 1

Sono ammessi all'assegnazione di alloggi nelle case popolari di proprietà comunale i cittadini che hanno la loro residenza nel Comune.

La residenza stabile deve risultare all'Anagrafe della popolazione.

Possono essere ammessi all'assegnazione di alloggi i cittadini già residenti nel Comune, i quali dimostrino di aver trasferito altrove, in via precaria, la loro residenza, non avendo potuto reperire un idoneo alloggio nel Comune.

ART. 2

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di fare indagini sulla posizione sociale, morale ed economica degli aspiranti e, in base ad esse, determina, con giudizio insindacabile, l'ammissione o meno delle domande.

ART. 3

I richiedenti dovranno compilare la domanda di assegnazione su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale. Detta domanda dovrà contenere tutte le notizie necessarie per la rotta classificazione ed essere presentata entro 1 termine fissati dal bando.

Il richiedente è tenuto a rispondere con esattezza a tutte le domande del questionario e, se coniugando, a precisare la data delle avvenute pubblicazioni di matrimonio. Le domande di coloro che non rispondono o rispondono con notizie non vere possono essere eliminate, su decisione della Commissione di cui all'art. 7.

ART. 4

L'Ammissione si riserva la facoltà di riunire in qualsiasi momento la Commissione comunale di cui all'art. 7, per riesaminare il sussistere delle condizioni che danno diritto ad usufruire dell'alloggio. L'eventuale risoluzione del contratto avverrà secondo quanto disposto dall'art. 10.

ART. 5

La Commissione comunale di cui all'art. 7, in sede di esame delle domande, formerà una graduatoria di assegnazione.

La graduatoria terrà conto del grado di antigiencità dei locali occupati dai richiedenti, dell'indice di affollamento, della necessità più o meno urgente di sgombro dell'alloggio occupato da parte di sfrattati o sfrattandi, e di ogni altro elemento utile a differenziare lo stato di bisogno dei singoli richiedenti.

I richiedenti coniugandi dovranno inoltre comprovare tale condizione, mediante certificato di eseguite pubblicazioni di matrimonio, da esibirsi all'atto della stipulazione del contratto di locazione. Per tali richiedenti si terrà altresì conto dell'età degli sposi, della rispettiva situazione familiare e di ogni altro elemento utile a stabilire l'effettivo bisogno dei richiedenti stessi. La graduatoria prevista nel primo comma avrà la validità di sei mesi dalla data della sua pubblicazione.

ART. 6

Non potranno concorrere all'assegnazione degli alloggi i componenti della Commissione di cui all'art.7.

Nel caso di eccedenza di alloggi, l'assegnazione può essere estesa anche agli aspiranti che eventualmente non fossero in possesso dei requisiti di cui all'art. 1.

ART. 7

Per l'esame delle domande, la formazione della graduatoria e l'assegnazione degli alloggi è istituita una Commissione comunale composta da:

- il Sindaco con funzioni di Presidente;
- 4 consiglieri di maggioranza;
- 2 consiglieri di minoranza.

I membri della Commissione vengono scelti dal Consiglio comunale e durano in carica fino alla scadenza del loro mandato di Consigliere comunale.

ART. 8

La commissione predetta decide a maggioranza. In caso di parità dei voti, prevale il voto del Presidente.

ART. 9

L'assegnazione dell'alloggio verrà dal sindaco notificata all'interessato, con invito a presentare la cauzione di cui all'art. 13, e a sottoscrivere il contratto di locazione entro dieci giorni dalla notifica, sotto pena di decadenza dell'assegnazione.

Mancando i predetti adempimenti nel termine prefissato, l'Amministrazione comunale provvederà a dichiarare la decadenza dell'assegnatario o a sostituirlo con il primo della graduatoria rimasto escluso.

Analogamente provvederà qualora, entro il termine di validità della graduatoria, qualche inquilino disdettasse l'alloggio occupato.

ART. 10

Il contratto di locazione verrà stipulato con validità di un anno a decorrere dall'1 maggio o dall'11 novembre. Esso conterrà la clausola del tacito rinnovo di anno in anno, qualora non venga disdettata, per raccomandata con ricevuta di ritorno, nel termine di tre mesi prima della scadenza da parte dell'inquilino o sei mesi prima da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 11

Le spese contrattuali e di registrazione saranno poste a carico del locatario, il quale è tenuto ad anticiparle prima della stipula del contratto.

La spesa per l'annuale denuncia all'Ufficio del Registro del rinnovo del contratto verbale d'affitto verrà pure addebitata al locatario, unitamente al primo rateo del canone di locazione.

ART. 12

Il canone di locazione per gli alberghi delle case popolari di proprietà del Comune viene fissato dall'Amministrazione comunale. Esso verrà pagato, con i relativi oneri fiscali, in ratei semestrali anticipati, a messo di reversali d'incasso date in carico al Tesoriere comunale. Nel contratto verrà inserito un patto espresso, per cui, ritardando di oltre un mese il pagamento di una rata da parte del locatario, la locazione si intenderà sciolta di pieno diritto, senza alcuna necessità di previa intimazione.

ART. 13

Il locatario, all'atto della stipula del contratto originario, dovrà presentare, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione pari all'ammontare di un trimestre del canone, da depositarsi presso la civica Tesoriera, mediante apertura di libretto di risparmio allo stesso vincolato o intestato. Detta somma resterà depositata per tutta la durata della locazione e sarà restituita solo dopo che il locatario avrà soddisfatto ogni suo debito verso l'Amministrazione comunale ed effettuato alla stessa la consegna delle chiavi e dell'alloggio locato.

In caso di inadempienza l'Amministrazione è autorizzata ad incamerare "pro solvendo" e non "pro soluto" la cauzione medesima, fino alla concorrenza del credito e delle spese sostenute.

ART. 14

All'atto della consegna dell'alloggio, l'Amministrazione comunale dovrà redigere, in uno con l'inquilino e in forma contestuale, un verbale di consegna dell'immobile, in cui verrà precisato lo stato di conservazione dei muri, degli impianti elettrici, igienici e sanitari, dei serramenti ed infissi interni ed esterni, della pavimentazione e di quanto altro può esistere nei locali. Verrà inoltre precisato il nucleo delle persone che entreranno nell'abitazione.

Al momento della riconsegna dell'alloggio, per cessazione di rapporto di locazione, la stessa Amministrazione dovrà redigere, sempre in forma contestuale col conduttore, un verbale di riconsegna dell'immobile, dove saranno esposti in modo chiaro gli eventuali danni subiti dall'immobile e dagli impianti ad esso pertinenti, al fine di stabilire le premesse per il risarcimento dei danni arrecati.

ART. 15

Le spese generali per la manutenzione ordinaria indicati nel successivo art. 18, e quelle per l'illuminazione e la pulizia dei vani di uso comune (vestibolo, scale, cortili, ecc.) verranno suddivise fra gli inquilini del caseggiato, secondo le norme e gli usi locali vigenti in materia.

La quota-spesa annuale, liquidata a fine anno, verrà addebitata ed iscritta a ruolo e quindi dovrà essere corrisposta da locatario, mediante reversale d'incasso, unitamente al primo rateo semestrale dell'anno successivo.

Per quanto riguarda le spese straordinarie, spettanti per legge al locatore, queste non potranno essere eseguite dal locatario senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. In difetto, responsabilità e spese resteranno a carico del locatario medesimo.

ART. 16

Al locatario verrà altresì fatto divieto di introdurre nell'alloggio effetti per conto di terzi, salvo consenso esplicito della civica Amministrazione. Verrà inoltre fatto divieto di ingombrare vestiboli, scale, cortili e terrazzi, recare disturbi ai vicini e fare rumori, consimili, gettare immondizie o altri rifiuti nel cortile del caseggiato, gettare nei lavandini o altri scarichi oggetti che possano ostruire i tubi e le condutture, lasciar scorrere inutilmente l'acqua dei rubinetti, tenere nell'ambito del caseggiato animali da cortile che possano comunque recar danno o molestia agli altri inquilini.

ART. 17

Al locatario verrà fatto divieto formale di sublocare in tutto o in parte l'alloggio locato.

Nel contratto sarà precisato che l'alloggio è destinato ad esclusivo uso di civile abitazione e che il conduttore non potrà mutarne l'uso, pena la decadenza immediata della locazione. L'alloggio pertanto non-potrà essere adibito ad alcuna attività commerciale o artigianale, né a deposito o a magazzino di merce.

ART. 18

Il locatario dovrà accettare l'alloggio nelle condizioni in cui si trova all'atto della consegna ed assumere altresì l'obbligo della manutenzione ordinaria, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutte le piccole riparazioni dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso, le spese di conservazione in pristino dei locali e delle cose mobili, a mente dei citati disposti del C.C.

Il locatario sarà anche tenuto ad assolvere personalmente le utenze dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e del gas.

ART. 19

Il locatario non potrà eseguire nello stabile affittato alcun lavoro non autorizzato per iscritto dalla civica Amministrazione. Al termine della locazione o, in caso di anticipato scioglimento della stessa, sarà obbligato a rimettere tutto in pristino o ad abbandonare i miglioramenti che essa Amministrazione crederà di conservare, senza per questo aver diritto a compenso o indennizzo alcuno.

ART. 20

Ove durante l'affittanza il locatario incontrasse danni come conduttore dello stabile, qualunque sia la causa di tali danni, egli non potrà mai richiedere il risarcimento dal locatore, rinunciando preventivamente al diritto che gli potesse competere.

ART. 21

Il locatario dovrà sempre permettere l'accesso all'alloggio e sue pertinenze agli incaricati del Comune, per ogni e qualsiasi verifica e controllo.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 22

Le norme previste negli artt. da 10 a 21 compresi faranno parte integrante del contratto di locazione.

A tutti gli effetti del contratto stesso, compresa la notifica degli atti esecutivi, il locatario deve eleggere domicilio nell'alloggio ad esso locato, accettando quale foro competente quello della giurisdizione del Comune.

Il locatario ha infine l'obbligo di abitare stabilmente nell'alloggio assegnatogli, previa decadenza del contratto.

ART. 23

Tutte le clausole contenute negli artt. da 10 a 21 hanno carattere essenziale, e pertanto verrà indicato nel contratto che la violazione di uno soltanto di esse condizioni darà diritto al Comune di chiedere senz'altro la immediata risoluzione del contratto medesimo.

ART. 24

Ogni qualvolta si rendano disponibili alloggi comunali popolari, il Sindaco ne rende edotta la popolazione con apposito manifesto o bando, assegnando un breve termine per la presentazione della domanda. E' comunque fatto salvo il caso previsto nell'ultimo comma dell'art. 9.

ART. 25

L'Amministrazione comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 7, potrà escludere dal bando uno degli appartenenti resisi disponibili, qualora ciò fosse riconosciuto di pubblico interesse.

ART. 26

Per quanto non previsto o meglio precisato nel presente Regolamento, viene fatto esplicito riferimento alle norme in materia di locazione prescritte dal Codice Civile e dalla legislazione relativa.