



COMUNE DI CASTELLO-MOLINA DI FIEMME

Provincia di Trento

Regolamento per l'assegnazione ed il godimento degli alloggi di proprietà comunale

Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 49 d.d. 28.11.2016
Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 04 d.d. 05.02.2020
In vigore con il giorno 05.02.2020

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

1. Le assegnazioni in locazione degli alloggi di proprietà comunale deve avvenire in base ai criteri prioritari della residenza e dello stato di bisogno ed il loro godimento è subordinato al permanere di tali requisiti, come di seguito individuati.
2. Non sono soggette alle disposizioni del presente regolamento:
 - a) le assegnazioni degli alloggi sottoposti ai vincoli di destinazione di cui alle disposizioni attuative della L.P. nr. 16/1990 e s.m., che seguono la disciplina prevista dalla normativa provinciale;
 - b) le assegnazioni comunque già intervenute prima del 28.11.2016;
 - c) le eventuali assegnazioni di alloggi ad enti, associazioni o comunque a soggetti diversi dalle persone fisiche che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività/servizi di interesse pubblico o che comunque vadano a beneficio della collettività locale. Qualora l'assegnazione avvenga a titolo di locazione, il relativo canone verrà comunque determinato ai sensi del successivo art. 6, comma 1.
3. Qualora siano disposti la proroga/il rinnovo dei contratti nei confronti dell'originario contraente dopo la scadenza dei vincoli di cui alla lettera a) ovvero nei casi rientranti nella lettera b) del comma 2, il canone di locazione andrà determinato secondo le modalità previste al successivo articolo 6.

ART. 2 - REQUISITI PER L'ACCESSO

1. Potranno concorrere all'assegnazione degli alloggi comunali, i cittadini italiani o gli equiparati per status (cittadino di uno Stato dell'U.E.) e i cittadini extracomunitari in regola con le vigenti normative sull'immigrazione, in possesso, al momento della presentazione della domanda di assegnazione, di tutti i seguenti requisiti:
 - residenza nel Comune di Castello-Molina di Fiemme da almeno 3 anni ovvero che lo siano stati in passato per almeno 3 anni;
 - non siano titolari, da almeno 3 anni, di diritti di proprietà o di diritti di usufrutto, uso e abitazione su un altro alloggio ubicato nel Comune o in altri Comuni italiani; detta situazione deve sussistere, da almeno 3 anni, anche in capo ai familiari conviventi;
 - versino in una comprovata situazione di bisogno dal punto vista economico e/o personale-familiare.
2. In mancanza di domande da parte di soggetti aventi i requisiti di cui al comma 1, potranno essere ammessi all'assegnazione soggetti che:
 - abbiano la residenza in uno dei Comuni della Comunità territoriale della Val di Fiemme da almeno 3 anni ovvero che lo siano stati in passato per almeno 3 anni;
 - non siano titolari, da almeno 3 anni, di diritti di proprietà o di diritti di usufrutto, uso e abitazione su un altro alloggio ubicato nel Comune o in altri Comuni italiani; detta situazione deve sussistere, da almeno 3 anni, anche in capo ai familiari conviventi;
 - versino in una comprovata situazione di bisogno dal punto vista economico e/o personale-familiare.

ART. 3 - ASSEGNAZIONE PROVVISORIA IN DEROGA AI REQUISITI

1. In deroga al possesso dei requisiti per l'accesso e prescindendo dalla procedura di cui all'art. 4, la Giunta comunale può disporre, con specifico motivato atto, in via d'urgenza, l'assegnazione a titolo provvisorio nei seguenti casi:
 - a) per documentata necessità, dovuta a dichiarazione di pubblica calamità da parte delle Autorità competenti e/o a gravi esigenze di ordine pubblico o a contingenti, eccezionali situazioni di bisogno personali/familiari di determinati soggetti;
 - b) sgombero o sfratto dell'alloggio ordinati dalla competente Autorità, purché non causati da inadempienze contrattuali;
 - c) nel caso di interventi di ristrutturazione su alloggi di proprietà che non permettano la permanenza al loro interno.
2. Le assegnazioni di cui sopra non possono eccedere la durata di mesi 12 (dodici), eccezionalmente prorogabile per comprovate necessità per un ulteriore periodo massimo di 12 (dodici) mesi.
3. Avvenuta l'assegnazione provvisoria, i beneficiari di cui al comma 1), punto b), sono tenuti a presentare all'Ente competente, entro il primo termine utile, domanda per l'assegnazione di alloggio di edilizia abitativa pubblica ovvero debbono attivarsi fornendone prova al Comune, per la ricerca di un alloggio sul mercato delle abitazioni private, pena la revoca dell'assegnazione temporanea.
4. Il canone di locazione degli alloggi assegnati in via temporanea viene determinato con le modalità previste al successivo articolo 6.
5. È consentita altresì la messa a disposizione da parte della Giunta comunale, anche a titolo gratuito, dell'alloggio per iniziative di solidarietà sociale e per periodi non superiori a 60 giorni.

TITOLO II° - ASSEGNAZIONE E GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

ART. 4 - ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione degli alloggi compete alla Giunta comunale, previa istruttoria delle domande pervenute da parte degli Uffici comunali. Esse possono essere presentate a seguito di pubblicazione, da parte del Comune, di avviso con cui si rende nota la disponibilità di uno o più alloggi e devono essere redatte su apposita modulistica predisposta e resa disponibile dal Comune stesso.
2. L'assegnazione avviene tenuto conto delle caratteristiche dimensionali dell'alloggio (idoneità dello stesso ad ospitare una, due o più persone), degli elementi desumibili dalle domande, dalla documentazione presentata a corredo delle medesime e di quella integrativa eventualmente richiesta al fine di verificare il possesso dei requisiti di cui all'art. 2, ivi comprese l'attestazione dell'indicatore ICEF per l'edilizia pubblica, un'eventuale relazione del Servizio sociale della Comunità territoriale della Val di Fiemme in ordine alla situazione di bisogno del richiedente dal punto vista economico e/o personale-familiare ed eventuali altre referenze qualificate. Sarà inoltre valutata –ove conosciuta in base a dati/elementi oggettivi- la compatibilità del nuovo, potenziale conduttore dell'alloggio rispetto alla “convivenza” con gli altri inquilini dell'immobile e con i vicini.

ART. 5 - CONTRATTO

1. Gli alloggi comunali sono assegnati ad uso di civile abitazione previa sottoscrizione del contratto di locazione. Il conduttore dovrà firmare il contratto stesso entro 15 giorni dalla comunicazione del Comune, pena la revoca dell'assegnazione.

ART. 6 - CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone di locazione è determinato sulla base di una valutazione compiuta dall'Ufficio tecnico comunale, tenuto conto dei valori di mercato, nonché delle caratteristiche oggettive dell'alloggio e delle relative, eventuali pertinenze (anno di costruzione, ubicazione, superficie, piano, stato di conservazione, classe energetica ecc.).
2. Detto canone viene ridotto in rapporto alla condizione economico/patrimoniale del nucleo familiare, nelle seguenti misure:
 - del 30% quando l'indicatore ICEF è compreso tra i valori di 0,15 e 0,25;
 - del 60% quando l'indicatore ICEF è inferiore a 0,15.
3. I canoni di locazione sono aggiornati annualmente anche per verificare il mantenimento del diritto alla riduzione di cui al precedente comma 2 ovvero per la sopravvenuta acquisizione di tale diritto sempre in base all'indicatore ICEF, a partire dal primo gennaio del secondo anno successivo alla stipula del contratto.
4. Il canone dovrà essere versato in via anticipata entro il 10 di ogni mese; ad esso verrà aggiunto un importo forfetario a titolo di acconto sulle spese di ordinaria gestione degli alloggi che non possono essere intestate direttamente all'utente.

ART. 7 - MODALITÀ DI GESTIONE

1. L'assegnatario dell'alloggio è personalmente responsabile della pulizia dello stesso. I vani ed i servizi comuni (giroscala, corridoi ed eventuali, altri spazi comuni), così come le aree esterne, dovranno essere autogestiti dagli assegnatari degli alloggi. Eventuali spese sostenute dal Comune per la gestione dei servizi comuni verranno addebitate annualmente, secondo prospetti di riparto elaborati dall'Ufficio ragioneria ed al netto degli acconti versati di cui all'art. 6, comma 4.
2. I costi derivanti dall'ordinaria gestione degli alloggi (energia elettrica, riscaldamento, telefono, servizio idrico, servizio rifiuti ecc.) sono a completo carico dei conduttori degli alloggi stessi. Allo scopo, le diverse utenze verranno di norma intestate direttamente al conduttore; qualora la diretta imputazione risulti oggettivamente impraticabile, il Comune provvederà al recupero delle spese anticipate secondo le modalità di cui al comma precedente.
3. Agli interventi di ordinaria manutenzione, provvederanno gli assegnatari degli alloggi.
4. Restano a carico dell'Amministrazione comunale i costi derivanti dalla straordinaria manutenzione.

ART. 8 - DIVIETI PARTICOLARI

1. Per il comportamento da tenere nell'uso dell'alloggio assegnato e degli spazi comuni, si rinvia all'allegato A).

ART. 9 - CAMBIO DI ALLOGGI

1. Ai fini del migliore e più razionale utilizzo del patrimonio alloggiativo, nonché al fine di soddisfare documentate esigenze degli inquilini, il Comune può disporre motivatamente dei cambi di alloggio.
2. Il cambio di alloggio è disposto dalla Giunta comunale e deve essere effettuato dall'assegnatario entro il termine che gli sarà assegnato, pena la revoca dell'assegnazione.

3. Nel caso in cui il cambio di alloggio venga disposto per esigenze esclusivamente comunali, le spese per il trasloco sono a carico del Comune.

ART. 10 - SUBENTRO NELLA DOMANDA E NELL'ASSEGNAZIONE

1. Nei casi di alloggi per due o più persone, in caso di decesso dell'assegnatario, la Giunta può motivatamente autorizzare -secondo le disposizioni del presente Regolamento, esclusa la pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 4, comma 1- l'ulteriore locazione dell'alloggio ad un altro componente il nucleo familiare, purchè lo stesso possieda i requisiti previsti dal Regolamento medesimo e l'appartenenza al nucleo familiare sussista già all'atto della stipulazione del contratto con il conduttore defunto.

ART. 11 - REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione dell'alloggio sarà in ogni caso revocata per il venir meno dei requisiti di cui all'art. 2, ovvero in presenza di ripetuti comportamenti dell'assegnatario che pregiudichino la tranquillità dei restanti inquilini dell'immobile o dei vicini.

ART. 12 - RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alla vigente normativa in materia di locazione di immobili ad uso abitativo.

Allegato "A" al Regolamento per l'assegnazione ed il godimento degli alloggi di proprietà comunale

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Fermo restando che gli alloggi comunali potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione civile degli assegnatari ed utilizzati direttamente dagli stessi, è dovere dell'inquilino:

- osservare le norme di buon vicinato con comprensione e rispetto reciproci, evitando ogni motivo di disturbo o di litigio;
- spegnere le luci delle parti comuni trovate inutilmente accese;
- provvedere nei locali assegnati ad eseguire le riparazioni atte ad evitare danni anche ai locali in disponibilità altrui;
- tenere la massima pulizia dei locali di uso comune evitando di gettare a terra carta o qualsiasi altro rifiuto; avere speciale riguardo per gli eventuali, circostanti spazi verdi, le piantumazioni e le opere di giardinaggio;
- osservare scrupolosamente le regole del servizio gestione rifiuti richiedendolo al soggetto gestore ed utilizzando con diligenza gli appositi contenitori per la raccolta della frazione secca, dell'umido e delle eventuali altre tipologie di rifiuti;
- consentire l'accesso all'alloggio sia per ispezioni disposte dall'Amministrazione, sia per l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari;
- osservare le regole del vivere civile, non gridare, non far rumore per le scale, non disturbare la quiete del fabbricato.

È espressamente vietato all'inquilino:

- l'uso di qualsiasi parte dei locali locati in modo che da recare disturbo alla tranquillità degli inquilini o che sia comunque contrario all'igiene, alla morale e al decoro dell'edificio;
- all'interno degli alloggi e nei vani accessori fare uso di stufe o fornelli alimentati a kerosene; parimenti, è proibito tenere in deposito bombole di gas o sostanze infiammabili;
- fumare negli spazi interni comuni;
- sbattere tappeti, tovaglie, panni o altro dalle finestre e balconi;
- esporre sulle ringhiere delle scale o delle finestre o sui poggioli biancheria ed indumenti; ogni cosa in vista dovrà avere un aspetto decoroso;
- disturbare la quiete del fabbricato (dopo le ore 22.00 e sino alle ore 7.00 sono proibiti tutti i rumori);
- ingombrare con biciclette, motociclette od altro gli atri, le scale, al di fuori degli spazi assegnati e gettare dalle finestre rifiuti di qualsiasi genere;
- subaffittare in tutto o parte l'alloggio.

Gli inquilini

- dovranno avere la più scrupolosa cura non solo nell'uso del proprio alloggio, nonché dei locali di uso comune e delle pertinenze del fabbricato;
- non potranno apporre modifiche ai locali ed agli impianti senza l'autorizzazione dell'Amministrazione.

I vasi con piante e fiori tenuti sulle finestre, terrazzi e balconi devono essere assicurati in modo da impedire la caduta e incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.

Devono essere osservati i regolamenti comunali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonché le ordinanze emanate in materia dalle competenti Autorità.