



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

REGOLAMENTO PER L'AFFITTO DI APPARTAMENTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNOLA

Art. 1 – ogni appartamento viene concesso in locazione al solo uso di civile abitazione, con il divieto espresso di destinazione diversa e di qualsiasi cessione o subaffitto anche parziale con o senza mobili a titolo oneroso o gratuito.

A tal fine, poiché l'assegnatario dell'appartamento ha indicato nella domanda di concessione, come e di quante persone è composta la famiglia, nel corso della locazione dovrà segnalare, entro un mese, ogni variazione che si verificasse nella famiglia stessa, nonché qualsiasi modificazione ai requisiti individuali e familiari dell'assegnatario posseduti all'atto della concessione dell'appartamento.

OBBLIGHI FONDAMENTALI

Art. 2 – gli inquilini debbono attenersi alla osservanza delle vigenti disposizioni di legge e norme regolamentari emanate dallo Stato, dalle disposizioni e patti speciali del contratto di locazione, che deve essere concluso e firmato all'atto dell'assegnazione dell'alloggio, e dalle norme ed obblighi indicati nel presente regolamento che fa parte integrante del contratto stesso.

Art. 3 – gli inquilini sono tenuti ad occupare stabilmente l'appartamento avuto in locazione dato che la residenza effettiva nel Comune è stato il requisito essenziale per l'assegnazione in affitto dell'appartamento. Qualora risultasse che l'appartamento sia rimasto inutilizzato per due mesi consecutivi, il locatario dovrà darne comunicazione al Comune, specificandone i motivi.

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di continuare la locazione o di risolvere in tronco il contratto.

Art. 4 – oltre al divieto di subaffitto in tutto o in parte, di cui all'art. 1 è vietato all'inquilino di ricoverare, anche temporaneamente, persone estranee al suo nucleo familiare (salvo la permanenza di qualche giorno a titolo di passaggio), senza espressa autorizzazione scritta da parte del Comune di Bolognola.

Art. 5 – il canone di locazione deve essere corrisposto anticipatamente per ogni mese, unitamente agli eventuali addebiti. I pagamenti debbono essere fatti alla Tesoreria Comunale, tramite bollettino postale, o all'ufficio economato del Comune di Bolognola che rilascerà relativa ricevuta, o tramite bonifico su c/c postale o c/c bancario, o MPay (pagamenti on-line dal sito del Comune di Bolognola www.comune.bolognola.mc.it)

Art. 6 – l'inquilino è tenuto a denunciare tempestivamente al Comune di Bolognola qualsiasi danno o guasto, che si verificasse nell'appartamento locatogli, sotto pena di rispondere



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

personalmente ed in proprio per le responsabilità per danni, che derivassero a lui stesso od a terzi a causa delle mancate riparazioni.

Ogni reclamo o comunicazione deve essere fatta per iscritto al Comune di Bolognola, e presentata all'ufficio di segreteria personalmente ritirando ricevuta protocollata, o inviando pec all'indirizzo comune@pec.comune.bolognola.mc.it.

Art. 7 – all'inquilino è fatto divieto di esercitare nell'appartamento industrie o commerci o di adibire, comunque, i locali in tutto od in parte ad usi diversi da quelli indicati nel contratto di locazione (es. stalle)

Nell'appartamento e nelle corti assegnate all'alloggio, non potranno assolutamente essere occupate da animali di nessun genere, previa richiesta scritta, consegnata a mano al protocollo del Comune di Bolognola o inviata tramite pec all'indirizzo comune@pec.comune.bolognola.mc.it.

Il Comune di Bolognola si riserva di concedere autorizzazione scritta entro 30 gg dalla data di richiesta.

Decorsa la scadenza dei 30 gg non vale il silenzio assenso, pertanto la richiesta è da considerare respinta.

Art. 8 – negli stabili del comune debbono essere sempre rispettati e mantenuti: l'ordine, la pulizia, l'igiene, la quiete e la moralità.

Gli inquilini debbono usare fra di loro tutti quei doverosi riguardi e quella reciproca tolleranza reclamati da una saggia convivenza civile, astenendosi con particolare riguardo da alterchi, schiamazzi, turpiloquio, bestemmia.

Art. 9 – l'uso di apparecchi radio televisivi ed altri strumenti sonori deve essere strettamente limitato alle ore consentite dalle disposizioni regolamentari; in ogni caso l'uso deve essere fatto con moderazione per non infastidire soverchiamente i coinquilini.

Art. 10 – gli inquilini debbono astenersi dal tenere negli alloggi depositi di materiale infiammabile in quantità maggiore di quella occorrente per gli usi domestici. È vietato altresì tenervi materiali esplosivi od altro, che possano costituire pericolo od arrecare nocimento ai fabbricati e agli abitanti dei medesimi.

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEI FABBRICATI E DEGLI APPARTAMENTI

Art. 11 – non è consentito agli inquilini di apportare alcuna modificazione ai locali dell'appartamento, neanche a titolo di miglioria, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Bolognola, da rilasciarsi per iscritto.

Qualora a giudizio del Comune di Bolognola, si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori di adattamento e di restauro di qualsiasi specie negli appartamenti, gli inquilini potranno essere invitati a lasciare gli alloggi liberi e vuoti di persone o cose, e ciò sempre che essi non intendano sopportare l'eventuale disagio derivante dalla esecuzione di lavori.

In tale caso dovranno dichiarare per iscritto che rinunciano a qualsiasi indennizzo o compenso di sorta. In ogni caso (liberazione dell'appartamento o limitazione di uso)



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

nessuna pretesa potranno avanzare per il non uso o uso limitato dell'alloggio a causa dell'esecuzione dei lavori suddetti.

Art. 12 – gli inquilini dovranno avere cura di non lasciare aperti i rubinetti dell'acqua e di non gettare nei lavandini, nei wc e nei lavatoi materie che possano ostruire le condutture, pena il risarcimento dei danni.

Sono a carico degli inquilini tutte le riparazioni di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 c.c. in relazione all'art. 1576 c.c. e tutte quelle relative ai guasti dei campanelli, acquai, rubinetterie, wc nonché le altre derivanti da negligenza, incuria e cattivo uso.

Ogni spesa eventuale sostenuta dal Comune di Bolognola per riparare guasti prodotti dagli inquilini negli appartamenti ed in genere nello stabile, deve essere da essi rimborsata.

Art. 13 – è vietato agli inquilini di apporre targhe di pubblicità od altro che contrasti con l'estetica dei fabbricati, di collocare sui davanzali delle finestre gabbie, recipienti, casse ecc...; sono consentiti vasi di fiori e di verdura da abbellimento, purché convenientemente assicurati.

L'inquilino che volesse impiantare qualsiasi corpo sulle facciate esterne, potrà farlo a sue spese ed in modo da non danneggiare o deturpare il fabbricato. Dovrà, però, richiedere ed ottenere la preventiva autorizzazione scritta dal Comune di Bolognola, dopo aver presentato domanda scritta consegnata a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Bolognola o inviata tramite pec all'indirizzo comune@pec.comune.bolognola.mc.it

Art. 14 – è vietato stendere panni alle finestre della facciata principale. Gli inquilini per lo stendimento dei panni, usufruiranno dello spazio attiguo ai fabbricati e posto nel retro degli stessi.

Art. 15 – gli inquilini sono tenuti a non manomettere: gli spazi annessi ai fabbricati, le piante ed i fiori, a non transitare nelle aiuole e zone verdi ed in genere a rispettare le norme di buona condotta.

Art. 16 – gli spazi adiacenti ai fabbricati sono da adibirsi eventualmente a gioco dei bambini, ma la permanenza di questi in detti spazi deve essere sorvegliata dai genitori o da chi ne fa le veci.

Il Comune di Bolognola declina ogni e qualsiasi responsabilità per quanto possa accadere ai bambini o ragazzi di età minore.

RICONSEGNA DELL'APPARTAMENTO

Art. 17 – la riconsegna dell'appartamento da parte dell'inquilino al Comune di Bolognola locatore è preceduta da una visita ai locali da parte del personale del Comune di Bolognola, che procederà alla verifica e valutazione degli eventuali guasti o danni arrecati ai locali.

L'importo dei danni sarà addebitato all'inquilino e trattenuto sui depositi locatizi.

DISCIPLINA E SANZIONI



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

Art. 18 – la inosservanza delle disposizioni del presente regolamento, di quelle richiamate in esso e delle disposizioni di legge in materia di locazione (alle quali il presente regolamento si richiama per quanto non in esso previsto), comporterà ai contravventori l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.

Il Comune di Bolognola in ogni caso resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali conseguenze di sinistri derivanti dalla infrazione del presente regolamento e del contratto di locazione.

Art. 19 – il Comune di Bolognola, locatore, curerà con opportune ispezioni, che dovranno essere effettuate con preavviso scritto a firma del Sindaco, da inviarsi almeno un giorno prima dell'ispezione, con indicazione del motivo dell'ispezione stessa e della persona incaricata di eseguirla, persona che dovrà essere scelta fra il personale dipendente o fra i componenti il Consiglio Comunale, l'osservanza delle presenti norme regolamentari. Gli inquilini non possono rifiutarsi di fare eseguire l'ispezione e di fare accedere l'incaricato nell'appartamento.

La persona incaricata dell'ispezione dovrà fra l'altro curare:

- a) l'accertamento della buona manutenzione degli stabili
- b) la cura degli alloggi da parte degli inquilini
- c) di sorvegliare nei riguardi del censimento demografico degli inquilini richiamando questi alla esecuzione delle denunce di cui all'art. 1 del presente regolamento

Art. 20 – il personale suddetto è incaricato di richiamare gli inquilini all'osservanza del presente regolamento e di riferire al Comune di Bolognola le infrazioni e il nome dei contravventori, per gli opportuni provvedimenti.

Art. 21 – il canone di acqua, luce e gas, o altre utenze, per le installazioni fatte in ogni appartamento, fa carico a ciascun inquilino.

CRITERI DI PERMANENZA NELL'APPARTAMENTO

Art. 22 – Per la permanenza nell'alloggio assegnato è necessario che vengano rispettati i seguenti requisiti:

- a) residenza anagrafica nel Comune di Bolognola;
- b) cittadinanza italiana o di uno Stato membro dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- c) non titolarità, né del richiedente l'assegnazione, né dei componenti del suo nucleo familiare, per quote superiori al 50%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio agibile secondo normativa vigente, ubicato sul territorio del Comune di Bolognola.



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

- d) situazione economica del nucleo familiare, con ISEE non superiore al doppio rispetto ai limiti fissati con parametro regionale riferito ai bandi Erp.

Nel caso in cui si venissero a creare delle nuove condizioni famigliari, reddituali e patrimoniali e mutamenti dell'assetto del nucleo originario (es. separazioni, nuovi nati), l'inquilino ha l'obbligo di darne immediata comunicazione all'ufficio competente affinché si proceda ad una rivalutazione della situazione. In ogni caso, la verifica dei requisiti di permanenza viene effettuata dal Comune di Bolognola al momento della prima scadenza contrattuale (4 anni). Al termine del contratto (8 anni), il rinnovo sarà possibile solo se l'affittuario rispetterà i requisiti di assegnazione.

Art. 23 – la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio viene disposta nei casi in cui l'inquilino:

- a) abbia arbitrariamente ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) abbia rilasciato dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate falsi;
- c) abbia mutato i requisiti prescritti per la permanenza
- d) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- e) abbia adibito l'alloggi ad attività illecite;
- f) non osservi quanto previsto art. 22;
- g) abbia titolarità di quote superiori al 50%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio agibile secondo normativa vigente, ubicato sul territorio del Comune di Bolognola, che sia occupato da famigliari di 1° grado di parentela, l'inquilino non dovrà lasciare l'alloggio di proprietà del Comune di Bolognola, in caso contrario, ovvero che l'alloggio di proprietà dell'inquilino, con i criteri sopra indicati, sia libero o occupato da famigliari di grado di parentela superiore al 1°, l'inquilino dovrà lasciare l'alloggio di proprietà del Comune di Bolognola.

Pertanto il contratto tra l'inquilino ed il Comune di Bolognola decadrà senza possibilità di rinnovo alla data di entrata in possesso delle quote sopra citate, anche se prima della scadenza del contratto stesso.

L'inquilino potrà avere una proroga di massimo 2 mesi per organizzazione dello spostamento dall'alloggio di proprietà del Comune di Bolognola e l'alloggio di proprietà dell'inquilino, previo richiesta scritta presentata all'ufficio protocollo del Comune di Bolognola o inviata all'indirizzo pec comune@pec.comune.bolognola.mc.it, la Giunta Comunale dovrà rispondere per iscritto entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta di proroga per motivi organizzativi.

- h) Abbia conseguito una morosità nei pagamenti di almeno 3 mensilità e sia stato disatteso eventuale accordo per dilazionamento degli arretrati.

In presenza delle condizioni sopra richiamate e comunque accertate viene riconosciuto all'inquilino un termine di 15 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

Nel caso in cui al precedente punto "h" dovrà essere attivato l'ufficio ragioneria comunale, per redigere dettagliata relazione su eventuali criticità gravi di ordine economico da sottoporre all'attenzione della Giunta Comunale.



COMUNE DI BOLOGNOLA

Provincia di Macerata

Via L. Maurizi, 21- 62035 Bolognola

C.F. 81000910430 - P. Iva 00347620437

tel e fax 0737/520225 - E mail info@comune.bolognola.mc.it

Qualora non pervenga alcuna comunicazione dell'inquilino oppure dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate, la Giunta Comunale pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi 30 giorni.

Il provvedimento di decadenza costituisce atto esecutivo.

Art. 24 – alla prima scadenza contrattuale (4 anni) sia ha la decadenza del contratto, nel caso in cui l'inquilino o il Comune di Bolognola, inviino disdetta scritta con raccomanda A/R o pec comune@pec.comune.bolognola.mc.it entro il termine previsto dalla legge (6 mesi) in attesa che si proceda alla verifica dei requisiti per il rinnovo e alla determinazione del canone. In caso di mancanza dei requisiti richiesti il contratto è decaduto senza possibilità di rinnovo.

Alla seconda scadenza contrattuale (8 anni) il contratto si intende risolto e assolutamente non automaticamente rinnovabile.

Sarà discrezione della Giunta Comunale del Comune di Bolognola, decidere l'eventuale rinnovo, previa verifica dei requisiti e determinazione del canone.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Art. 25 – il canone di locazione sarà stimato dall'ufficio ragioneria e ufficio tecnico, sulla base della metratura lorda dell'alloggio, partendo dai valori pubblicati sulla banca dati della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, per zona e tipologia ed eventualmente abbattuto in funzione del valore della Certificazione ISEE presentata e da presentare alla stipula del contratto e alla prima (4 anni) e seconda (8 anni) scadenza contrattuale.

Tabella di abbattimento del canone di locazione sul valore della Certificazione ISEE:

Valore Certificazione ISEE	Canone di locazione applicato
Da € 0,00 a € 3.000,00	25% del canone calcolato
Da € 3.001,00 a € 7.000,00	50% del canone calcolato
Da € 7001,00 a € 12.000,00	75% del canone calcolato
Oltre 12.000,00	100% del canone calcolato

Art. 26 – la Giunta Comunale si riserva la facoltà di procedere a dei cambi di alloggio, laddove si siano verificati significati mutamenti nel numero dei componenti del nucleo familiare e sia stato individuato un altro alloggio maggiormente idoneo.

Il rifiuto del cambio di alloggio determina la decadenza del contratto.

Art. 27 – nel contratto di locazione deve essere richiamato il presente regolamento che farà parte integrante del contratto stesso.

Copia del presente regolamento verrà consegnata quindi ad ogni inquilino al momento delle stipula del contratto.