



COMUNE DI BOTRUGNO

PROVINCIA DI LECCE

Deliberazione originale del Consiglio Comunale

N. 16

Reg.

OGGETTO:

APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE. -

Data 17.5.1994

L'anno millenovecentonovantaquattro

, il giorno diciasette

del mese di maggio

alle ore 19,15

e nella solita sala delle

adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione straordinaria urgente

di oggi, partecipata

ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Presenti	Assenti	CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1) LEUCCI Mauro		X		11) STEFANELLI Rosario		X	
2) BARONE Pasquale			X	12) STEFANELLI Vincenzo		X	
3) COLELLA Antonio		X		13) VERGARI Antonio		X	
4) DE MITRI Beniamino		X		14) VERGARI Crocefisso		X	
5) LEONE Antonio		X		15) DANESE Giuseppe		X	X
6) PAIANO Giuseppe		X		16) SCHIATTINO Angelo		X	
7) PAPA Carmelo		X		17) SCHIATTINO Giacomo		X	
8) PUCE FORTUNATO		X		18) STEFANELLI Antonio (51)		X	
9) STEFANELLI Antonio (64)		X		19) STEFANELLI Francesco		X	
10) BIASCO Fernando		X		20) STEFANELLI Italo			X

Presenti n. 17

Assenti n. 3

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il signor LEUCCI Mauro

nella sua qualità di sindaco

- Assiste il Segretario Dr.

Luigi PIZZOLANTE

- Vengono dal signor Presidente nominati scrutatori

I signori: =====

La seduta è PUBBLICA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sulle proposte del Sindaco;

Acquisiti sulle stesse i pareri favorevoli ex art. 53 della Legge n° 142/90;

Considerato che il Comune di Botrugno ha realizzato n° 8 alloggi di edilizia popolare con fondi E.R.P. assegnati dalla Regione Puglia;

Che gli stessi alloggi, esperimento bando di concorso, sono stati assegnati ed è in corso la predisposizione e la sottoscrizione del relativo contratto di locazione;

Visto che prima di procedere alla definitiva assegnazione appare necessario dotare il Comune di un regolamento che disciplini il rapporto di locazione onde stabilire i diritti ed i doveri degli assegnatari e le relative norme di gestione e manutenzione degli immobili;

Visto lo schema di regolamento proposto per l'approvazione

Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Con voti unanimi palesi resi per alzata di mano accertati e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

1) Approvare, come approva, il regolamento generale di discipline del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica allegato a questa deliberazione che si compone di n° 12 articoli.

2) Disporre che copia del presente regolamento appena intervenuta la presa d'atto da parte del CO.RE.CO. sarà allegato a ciascun contratto di locazione da sottoscrivere dagli assegnatari degli otto alloggi comunali di E.R.P. e dovrà essere rigorosamente rispettato dagli stessi locatori.

Parere favorevole del Responsabile del servizio _____

Parere favorevole del Segretario comunale _____

COMUNE DI BOTRUGNO
Provincia di Lecce

**REGOLAMENTO GENERALE DI DISCIPLINA DEL
RAPPORTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

ART. 1

L'assegnatario, nell'uso dell'alloggio, convenuto espressamente ed esclusivamente in quello di abitazione, è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente Regolamento Generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

ART. 2

L'alloggio deve essere occupato entro trenta giorni dalla consegna, ovvero entro sessanta giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi a seguito di motivata istanza, da parte del COMUNE DI BO-
TRUGNO (Lecco) (in seguito denominato Ente Gestore).

ART. 3

L'Ente Gestore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e allo stabile, causati da fatti, omissioni o colpe dell'assegnatario o di terzi in genere.

L'assegnatario risponde, salvo prova contraria, dei deterioramenti e dei danni provocati per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, all'alloggio, allo stabile ed alle sue pertinenze.

In caso di inottemperanza provvederà l'Ente Gestore a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

L'assegnatario, nel servirsi della cosa locata, deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia; gli è fatto divieto di destinare l'alloggio o parte di esso ad uso diverso da quello di abitazione o ad usi comunque che ne peggiorino lo stato o che siano causa di disturbo nei confronti degli alloggi circostanti, secondo le norme vigenti.

L'assegnatario non potrà apportare miglioramenti o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità all'alloggio, accessori o pertinenze comprese, ed ai suoi impianti, senza il consenso scritto dell'Ente Gestore. Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti od addizioni o modifiche verranno ritenuti dall'Ente, gratuitamente, al termine del rapporto.

E' fatto salvo all'Ente Gestore il diritto di chiedere la restituzione dell'alloggio in pristino a spese dell'assegnatario.

Il valore dei miglioramenti, addizioni o modifiche apportate dall'assegnatario, previa autorizzazione dell'Ente, non potrà mai compensare i deterioramenti anche se si siano verificati senza colpa dell'assegnatario stesso.

Qualora dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportate all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, anche se autorizzati dall'Ente, derivassero danni sia all'alloggio stesso, sia ad altri alloggi, sia allo stabile, sia a terzi, di essi risponderà direttamente l'assegnatario.

In caso di inottemperanza provvederà l'Ente Gestore a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

Qualora la cosa locata necessiti di riparazioni non a carico dell'assegnatario, questi è tenuto a darne immediata comunicazione all'Ente Gestore che provvederà alla realizzazione delle relative opere.

I danni causati dalla mancata o ritardata comunicazione sono da addebitarsi all'assegnatario.

In ogni caso, l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso all'immobile da parte dell'Ente Gestore o suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, l'Ente Gestore è autorizzato ad accedere nella cosa locata ed a provvedervi; l'onere sarà a carico dell'assegnatario qualora le spese siano comprese tra quelle poste a suo carico.

ART. 4

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 54/84, in caso di decesso dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione nell'ordine: il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e gli affiliati, conviventi con l'assegnatario al momento del decesso e facenti parte del nucleo familiare.

Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini fino al secondo grado, purchè la stabile convivenza con l'assegnatario defunto duri almeno da due

anni prima della data del decesso e sia dimostrata nelle forme di legge.

Inoltre, possono essere ammessi al subentro nell'assegnazione, anche persone non legate all'assegnatario da vincoli di parentela o affinità, qualora siano riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e duratura convivenza con i caratteri della mutua solidarietà ed assistenza economica ed affettiva, la convivenza duri almeno da due anni prima della data di decesso dell'assegnatario ed i componenti siano inseriti nello stato di famiglia.

E' ammessa, inoltre, previa autorizzazione dell'Ente Gestore, la ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore ad un anno, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente Gestore.

Tale ospitalità non ingenera alcun diritto di subentro.

In caso di separazione, di scioglimento di matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, l'Ente Gestore provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice o in mancanza alla volontà dei coniugi.

Al momento della voltura del contratto di cui ai precedenti I" - IV" comma l'Ente Gestore verifica, nei confronti del subentrante e degli altri componenti il nucleo familiare, la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento di un alloggio di E.R.P. e l'inesistenza, comunque, di condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio, dando comunicazione al Comune interessato dell'avvenuto subentro.

In difetto di tali requisiti e/o condizioni, i familiari ed eventuali conviventi dovranno rilasciare l'alloggio, libero da persone e cose ed in buono stato d'uso e manutentivo, in favore dell'Ente Gestore il quale, altrimenti, procederà nei loro confronti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 54/84 e successive eventuali modificazioni e/o integrazioni che si intendono integralmente richiamate.

ART. 5

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dagli artt. dal 25 al 32 della Legge Regionale 20/12/1984, n. 54.

Il canone così determinato viene ridotto sulla base del reddito complessivo

del nucleo familiare dell'assegnatario il quale è collocato a tal fine in una delle fasce di reddito di cui all'art. 33 della citata legge, sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'Ente Gestore.

Qualora la documentazione non venga prodotta, o sia inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità dell'art. 35 della legge di che trattasi.

Limitatamente al nucleo familiare che non goda di redditi derivanti da lavoro autonomo ed abbia redditi compresi tra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta dell'interessato, è ridotto, ove risulti superiore, alla misura del 10% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare dell'assegnatario stesso.

Il canone di locazione non può comunque essere inferiore a L. 7.500 mensili o superiore a quello stabilito per la locazione degli immobili urbani ad uso abitativo della Legge 27/7/1978, n. 392.

ART. 6

La morosità nel pagamento del canone di locazione superiore a due mesi comporta, salvo i casi previsti dalla legge, la risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

La morosità può tuttavia essere sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

Il tasso d'interesse per i canoni non corrisposti è pari al tasso ufficiale di sconto.

ART. 7

L'Ente gestore promuove l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili.

L'assegnatario, che nei confronti dell'autogestione si renda moroso nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, è considerato a tutti gli effetti inadempiente degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

L'assegnatario, nel caso in cui l'alloggio oggetto del presente contratto sia compreso in stabile a regime condominiale, ha diritto di voto, in luogo dell'Ente Gestore, per le delibere concernenti le spese e le modalità di gestione dei servizi a rimborso compreso il riscaldamento, e si impegna, senza eccezione alcuna, a versare le somme rivenienti da dette spese direttamente all'Amministrazione del condominio.

ART. 8

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessari alla conservazione dell'alloggio, dell'immobile e delle loro pertinenze per la parte posta a suo carico dal Codice Civile e dal presente contratto.

Sono in linea generale a carico dell'assegnatario, salvo quanto stabilito dagli appositi regolamenti di cui all'art. 38 L.R. n. 54/84, gli oneri di ordinaria manutenzione qui di seguito riportati:

A) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI IL SINGOLO ALLOGGIO:

- riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;
- sostituzione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini, etc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di parte delle persiane, serrande, avvolgibili, porte, deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorate o rotte per fatti non dovuti a vetustà;
- tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati;
- piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione interruttori, prese, ect.;
- sostituzione di vetri rotti nell'alloggio, nelle cantine, nei garages;
- svuotamento delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque chiare;
- disotturazione delle colonne di scarico in genere;
- sostituzioni di cappe, areatori, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione;
- riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione antenne TV;
- riparazioni di piccola manutenzione dell'impianto elettrico;

B) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI:

- per gli impianti di riscaldamento centralizzato di produzione di acqua calda e di approvvigionamento idrico sono a carico dell'assegnatario la manutenzione e la riparazione delle parti qui di seguito riportate: pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibili, la normale manutenzione della caldaia, del bruciatore ed altri impianti come premistoppe, ugelli, guarnizioni, radiatori, bollitori di acqua calda, pompe, depuratori, contatori ed estintori;
- per l'impianto dell'ascensore sono a carico dell'assegnatario: la sostituzione dei pattini, serrature, lampade, pulsantiere, piccole riparazioni delle parti elettriche e meccaniche, l'abbonamento manutenzione, visite periodiche degli organi preposti;
- riparazione infissi in conseguenza dell'uso;
- riparazione delle apparecchiature di comando per funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione e riparazione di serrature e chiudi-porte;
- manutenzione dell'impianto TV centralizzato ed oneri concernenti la aggiunta di nuove altre bande per la ispezione canali;
- mano d'opera per la tenuta del giardino, nonchè l'acquisto dei concimi o la riparazione degli attrezzi necessari per la manutenzione dello stesso;
- sostituzione dell'attrezzatura e parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (bacheche, plafoniere, ecc.);
- servizi di disinfezione in genere;
- costi di consumo dell'acqua per servizi comuni; pulizia scale, androni viali in comune;
- riparazione inferriate, cancellate, infissi, vetrate e locali, tinteggiatura e verniciatura;
- sostituzione di vetri e riparazione balconi comuni se il guasto è dovuto a colpa dell'inquilino;
- riparazione impianto citofonico, esclusa la parte di singola pertinenza;
- piccole riparazioni ordinarie delle parti comuni;
- piccole riparazioni degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari;

ART. 9

La risoluzione del contratto si verifica qualora nei confronti dell'assegnatario venga emesso provvedimento del sindaco

A) di annullamento dell'assegnazione;

- per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione stessa;
- per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;

B) di decadenza dell'assegnazione:

- per mancata occupazione dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna, ovvero 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dall'Ente Gestore a seguito di motivata istanza;
- per aver ceduto a qualsiasi titolo o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;
- per non abitare stabilmente nell'alloggio assegnato, salvo autorizzazione da concedersi da parte dell'Ente Gestore a seguito di motivata istanza, o per aver mutato la destinazione d'uso dello stesso alloggio;
- per aver adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- per aver perduto i requisiti per l'assegnazione fatta eccezione per il limite di reddito;
- per aver fruito di un reddito annuo per due anni consecutivi, superiore al doppio del limite di reddito, secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. n. 54/84.

La risoluzione ipso jure del contratto con conseguente decadenza dell'assegnazione si verifica, inoltre, nel caso di morosità superiore a due mesi, salvo quanto previsto dalla legge.

ART. 10

GLI ASSEGNATARI DEVONO:

- servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai Regolamenti Municipali e alle Ordinanze riguardanti la pulizia e l'igiene emanate dalle competenti Autorità;
- curare la più scrupolosa nettezza non solo dell'alloggio, ma anche dei locali e degli spazi di uso comune;
- sorvegliare con la maggior cura i propri bambini al fine di evitare che arrechino danni agli immobili e molestie ai vicini;
- i bambini potranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esi-

- stano, e non devono trattenersi sulle scale e passaggi di uso comune;
- per i danni arrecati dai propri bambini a persone o cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia;
 - riconsegnare l'alloggio locatogli in buon stato di conservazione;
 - comunicare subito all'Ente Gestore le variazioni dello stato di famiglia.

ART. 41

E' VIETATO AGLI ASSEGNATARI

- usare in modo improprio le parti comuni;
- recare disturbo ai coinquilini con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- tenere materiale infiammabile in quantità superiore a quelle necessarie per usi domestici;
- tenere materiale pericoloso sia nell'alloggio che nei locali accessori;
- tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dell'Ente Gestore, sono invece consentite le targhe per gli indirizzi sui singoli portoni di ingresso;
- gettare negli scarichi e negli immondezzai materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico;
- depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ecc.;
- tenere vasi o altri recipienti sui davanzali delle finestre o all'esterno dei balconi in pericolose posizioni per l'incolumità delle persone;
- tenere animali che rechino molestia ai coinquilini o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- mutare la destinazione d'uso dei balconi accessori, delle autorimesse e delle pertinenze.

ART. 42

L'ente Gestore si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi per verificare la buona tenuta d'essi e l'osservanza da parte dell'assegnatario degli obblighi contrattuali.

Ripubblicata all'Albo Pretorio dal 20.9.94 al 27.9.94.-
Botrugno, 28.9.94



IL SEGRETARIO

Verbale fatto e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Enrico SIZZI ANTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Antonio COLELLA

IL PRESIDENTE

Mauro LEUCCI

Della suestesa deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno 2 MAG. 1994

e spedita copia alla Regione Puglia - Sezione Decentrata di Lecce il

L. 2 MAG. 1994

2 MAG. 1994

Prot. n. 2651

IL SEGRETARIO

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per
giorni consecutivi

dal 24-5-94

al 8-6-1994

e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima alla Segreteria Comunale

L. 10-6-1994

IL SEGRETARIO

La suestesa deliberazione è divenuta
esecutiva per decorrenza di termini, in se-
guito alla pubblicazione all'Albo Pretorio
il _____, senza opposizioni,
ed invio alla Regione Puglia - Sezione
Decentrata di Lecce - il _____
che ha segnato ricevuta in data _____
senza pronunciare decreto di annullamento
nei 20 giorni successivi.

L.

IL SEGRETARIO

SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO DI CONTROLLO

REGIONE PUGLIA
SEZIONE PROVINCIALE DECENTRATA DI CONTROLLO
SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI
L E C C E

N. prot. 5338 Sez. 5432

La Sezione nella seduta del 6-P-1994

con provvedimento n. P678

HA PRESO ATTO

- attesi i chiarimenti forniti -

Lecce, 6-P-1994

IL PRESIDENTE

- F. to Alligatore -