



CITTÀ DI MONTALBANO JONICO

Provincia di Matera

www.comune.montalbano.mt.it



Città di Francesco Lomonaco

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

APPROVATO CON DELIBNERAZIONE DI C.C. N. 34 DEL 30 Settembre 2009

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

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 da parte del Comune a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dell'assegnatario e la definitiva esclusione dalla graduatoria.

ARTICOLO 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 e alle sue pertinenze.

In caso di inottemperanza provvederà l'Ente gestore a propria cura e 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 o addizioni o modifiche verranno ritenuti dall'Ente, gratuitamente, al termine del rapporto.

È 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 dall'Ente, non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa dell'assegnatario stesso.

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

In caso di inottemperanza provvederà l'Ente gestore a propria cura e a spese dell'assegnatario.

Qualora la cosa locata necessiti di riparazioni non a carico dell'assegnatario, questi è tenuto a darne immediata comunicazione scritta 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.

ARTICOLO 4

Ai sensi dell'articolo 19 della Legge Regionale n.24/2007 nell'alloggio assegnato possono coabitare: il coniuge o il convivente more uxorio, gli ascendenti, discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini fino al secondo grado, purché conviventi.

E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente gestore, l'ospitalità temporanea per un periodo non superiore a sei mesi, prorogabile solo per un ulteriore semestre, 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 a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro.

In caso di decesso dell'aspirante assegnatario ovvero dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare secondo l'ordine indicato al comma 1, purché conviventi, da almeno 2 anni all'atto del decesso sia anagraficamente che di fatto. In caso di caso di separazione giudiziale e di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'Ente assegnatario e l'Ente gestore provvedono rispettivamente all'assegnazione o alla eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi al provvedimento del Giudice.

Nei casi previsti dai commi precedenti l'Ente gestore verifica, al momento della successione nell'assegnazione o della richiesta di voltura di contratto, che il subentrante e gii altri componenti il nucleo familiare siano in possesso dei requisiti prescritti dal primo comma lettere a) b) c) d) ed f) dell'articolo 3 della legge 24/2007 e che il nuovo nucleo familiare abbia un reddito annuo complessivo non superiore a quello indicato al quinto comma dell'articolo 33 della stessa legge. L'Ente gestore verifica, altresì, se per gli anni precedenti, per i quali

sia stata accertata la convivenza, risulta documentata la situazione reddituale dei conviventi che richiedono di subentrare nei contratto. In caso negativo l'ente procederà a rideterminare i canoni di locazione ora per allora, sulla base della relativa documentazione reddituale ed al recupero delle somme dovute a carico del subentrante.

ARTICOLO 5

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dal titolo III della L.R. n. 24/2007 ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

L'assegnatario è collocato in una delle fasce di reddito di cui all'articolo 26 della citata legge, sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'Ente gestore.

Qualora l'assegnatario produca una documentazione da cui risulti un reddito ritenuto inattendibile ai fini fiscali, l'Ente gestore ha l'obbligo di trasmettere agli Uffici Finanziari, per gli opportuni accertamenti, tale documentazione dandone comunicazione all'interessato.

ARTICOLO 6

In caso di morosità nel pagamento del canone di locazione superiore a tre mesi l'Ente gestore potrà attivare le procedure di ingiunzione e sfratto ai sensi dell'articolo 32 Regio Decreto 28.3.1938 n.11656.

ARTICOLO 7

La risoluzione del contratto si verifica qualora nei confronti dell'assegnatario venga emesso provvedimento del Sindaco competente:

A) di annullamento dell'assegnazione:

- per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazione mendaci o di documentazione risultate false.

B) di decadenza dall'assegnazione nei casi di cui l'assegnatario:

- non occupi l'alloggio entro trenta giorni dalla consegna ovvero 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza;
- abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- non occupi stabilmente l'alloggio ovvero abbia abbandonato lo stesso per un periodo superiore a tre mesi, salvo autorizzazione dell'Ente gestore giustificata da gravi motivi;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- abbia perduto i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale e pubblica;
- si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta di presentazione periodica della documentazione di cui al IV comma dell'art.30 della L.R. n.24/2007;
- produca false dichiarazioni o documentazioni richieste dall'Ente Gestore;
- abbia eseguito costruzioni sulle parti comuni del fabbricato in cui è ubicato l'alloggio assegnato o sull'area di pertinenza del fabbricato predetto senza l'autorizzazione da parte dell'Ente gestore;
- abbia consentito ad altre persone di abitare nell'alloggio assegnato senza l'autorizzazione

- di cui all'articolo 19 L.R. n.24/2007 ;
- non adempiere agli obblighi derivanti dall'autogestione;
 - abbia fruito di un reddito annuo del nucleo familiare superiore ai limite stabilito dall'art. 33 della L. R. n. 24/2007;
 - abbia la titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio adeguato ai sensi della Legge Regionale 24/2007.

ARTICOLO 8

Su richiesta degli inquilini e su proposta dell'Ente gestore e del Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari, previa autorizzazione dell'Ente gestore che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

ARTICOLO 9

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