

**COMUNE DI BELLUSCO**  
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI BELLUSCO



**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI  
ALLOGGI COMUNALI**

ART. 1  
CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la concessione in uso, a titolo di locazione o a qualsiasi altro titolo, dei beni comunali costituenti patrimonio disponibile.

Rientrano nella presente regolamentazione anche gli alloggi di servizio ubicati nei fabbricati demaniali e destinati a pubblici servizi.

2. I conduttori degli alloggi di cui sopra e le persone loro conviventi sono tenuti alla esatta osservazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento che forma parte integrante del contratto di locazione tra inquilino e Amministrazione comunale.

3. La parte amministrativa della gestione dei beni comunali dati in locazione è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale – servizio alloggi – al quale tutti gli inquilini dovranno rivolgersi per ogni bisogno inerente la locazione. Il Comune può avvalersi anche di un gestore appositamente incaricato

ART. 2  
LOCAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. L'alloggio viene dato in locazione mediante bando di concorso pubblico con contratto a termine rinnovabile a norma del Regolamento regionale 10 febbraio 2004 n. 1.

2. Gli alloggi di servizio vengono assegnati secondo le norme fissate nell'apposito regolamento del personale. Agli stessi ed a quelli assegnati a personale non dipendente viene comunque applicata la disciplina dell'Accordo locale per il Comune di Bellusco ( ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999).

ART. 3  
CONSEGNA ALLOGGIO E DURATA DELLA LOCAZIONE

1. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi in Comune per la sottoscrizione del contratto di locazione, salvo il caso di giustificato impedimento. Il contratto di locazione è sottoscritto, oltre che dall'assegnatario, dal coniuge e dagli altri componenti il nucleo familiare affinché rispondano in solido al Comune.

Il Comune non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata, potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto. Nessun indennizzo è dovuto dal Comune per tale evenienza.

2. Il contratto di locazione ha durata di quattro anni rinnovabili ed è subordinato alla sussistenza dei requisiti per la permanenza nell'erp, alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Il provvedimento di decadenza del Comune costituisce titolo di risoluzione immediata del contratto di locazione.

3. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna. e, in caso di cittadino emigrato all'estero, entro 60 giorni, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la decadenza dell'assegnazione.

4. L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone avviso all'Amministrazione comunale con lettera raccomandata (A.R.) almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5. In caso di recesso dell'assegnatario questi ha l'obbligo di avvertire per iscritto, otto giorni prima, l'Amministrazione comunale del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di cose e persone, anche interposte.
6. Ove l'assegnatario si allontani unitamente al suo nucleo familiare asportandone gli arredi senza preventiva dichiarazione di recesso del contratto, il Comune è autorizzato a riprendere possesso dei locali che si intendono definitivamente e senza eccezione alcuna abbandonati.
7. Per gli alloggi concessi a personale dipendente dell'Amministrazione comunale, il contratto d'affitto si risolve all'atto della cessazione del servizio del dipendente stesso.
8. Il Comune si riserva comunque la facoltà di autorizzare, compatibilmente con le esigenze del Comune stesso, una proroga dell'affittanza non superiore a mesi tre dalla data di cessazione del rapporto di impiego.
9. Per gli alloggi di servizio in locazione a conduttori non dipendenti dal Comune, la scadenza della locazione è quella indicata nel contratto e dalle leggi in vigore.

#### ART. 4

#### DISCIPLINA DEI SUBENTRI, DEGLI AMPLIAMENTI DEL NUCLEO FAMILIARE E DELLA OSPITALITA' TEMPORANEA

1. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e ancora conviventi al momento del decesso, purchè in possesso dei requisiti per la permanenza nell'erp.
2. Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti e i discendenti in linea retta, non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, rientrati nel nucleo stesso da almeno un anno, se il rientro è documentato per assistenza all'assegnatario o a un componente familiare, di età ultrasettantacinquenne o disabile pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto, ovvero sia dovuto a separazione coniugale o a cessazione di convivenza more uxorio documentate. Il periodo di convivenza decorre dalla data di autorizzazione da parte del Comune.
3. Possono altresì subentrare nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare non facenti parte del nucleo assegnatario, ma conviventi al momento del decesso dell'assegnatario e negli altri casi in cui il titolare della locazione sia uscito dal nucleo familiare, purché tali soggetti siano stati autorizzati dal Comune secondo la disciplina indicata nei successivi commi 4 e 5 e la durata della convivenza non sia inferiore a tre anni, sempre che gli stessi siano in possesso dei requisiti per la permanenza nell'erp e la cui situazione economica non sia superiore a quanto previsto al comma 1, lettera e) dell'articolo 5.
4. L'ampliamento stabile del nucleo familiare dell'assegnatario, al di fuori dei casi di accrescimento legittimo ovvero naturale, al fine di ricomprendere in detto nucleo soggetti che non ne facevano parte al momento dell'assegnazione, è ammesso nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di convivenza more uxorio, di parentela, di affinità. Esso è ammesso altresì nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità quando siano riscontrabili finalità di assistenza morale e materiale, nonché il carattere di stabilità, previa dichiarazione resa dall'assegnatario e dalle persone con cui si intende istituire la convivenza.

5. L'ampliamento stabile del nucleo familiare è comunque ammissibile solo quando non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio e quando non generi una condizione di forte sovraffollamento
6. La domanda di ampliamento dovrà essere presentata al Comune. Il Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, accerta, per il nuovo nucleo familiare, la persistenza dei requisiti soggettivi, l'insussistenza di sovraffollamento di cui all'allegato 1, parte I, punto 11, lettera a) del R.R.1/2004 ed inoltre che l'alloggio non sia stato destinato con provvedimento comunale a specifiche categorie di concorrenti ai sensi dell'art. 11, comma 8, del R.R.1/2004. In caso di accertamento positivo il Comune concede la residenza anagrafica nell'alloggio. Nel caso di accertamento negativo il Comune richiede all'assegnatario dell'alloggio, il ripristino, entro 30 giorni, della regolare conduzione ai fini erp. Decorso inutilmente il predetto termine, il Comune attua le procedure di cui dell'articolo 5, per la decadenza dell'assegnazione dell'intero nucleo familiare e per il rilascio dell'alloggio.
7. È ammessa, previa motivata comunicazione dell'assegnatario al Comune, l'ospitalità temporanea di persone, non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché:
  - a. l'ospitalità sia finalizzata alla reciproca assistenza;
  - b. non sia trasferita la residenza anagrafica della persona ospitata nell'alloggio dell'assegnatario;
  - c. l'ospitalità sia di durata non superiore a un anno, prorogabile una sola volta per gravi e documentati motivi.
8. L'ospitalità temporanea è altresì ammessa ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare, quando tale necessità è certificata da medico specialista. L'ospitalità non deve determinare forte sovraffollamento. In tale caso è ammesso il trasferimento della residenza in altro alloggio di erp, se disponibile.
9. L'ospitalità temporanea non produce effetti amministrativi ai fini del subentro, del cambio alloggio e della determinazione del reddito familiare.
10. Ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n.59 qualora l'assegnatario immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario, dovrà inoltrare segnalazione al competente Commissariato di Pubblica Sicurezza e i relativi estremi anagrafici.

#### ART. 5 DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

1. La decadenza dall'assegnazione dell'alloggio pronunciata a norma del citato regolamento Regionale n. 1/2004 comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, qualora l'assegnatario:
  - a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze;
  - b) nel corso dell'anno lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a sei mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dal Comune per gravi motivi familiari o di salute o di lavoro;
  - c) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;
  - d) abbia usato l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;

e) abbia perduto i requisiti per l'accesso all'erp, fatta eccezione per il requisito relativo alla situazione economica del nucleo familiare, che non deve superare il doppio dell'ISEE-erp per conseguire l'assegnazione di un alloggio di erp di cui all'articolo 13, comma 2, lettera a) del regolamento regionale n. 1/2004;

f) abbia conseguito la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio o su beni immobili in qualsiasi località del territorio nazionale aventi un valore, definito ai fini I.C.I., pari o superiore a quello di un alloggio adeguato nel comune di residenza, di categoria catastale A3, classe 1; qualora il comune in cui è situato l'immobile di proprietà abbia più zone censuarie, si fa riferimento alla zona censuaria con il valore catastale minore, per un alloggio dalle caratteristiche sopra specificate;

g) abbia conseguito in qualsiasi località del territorio nazionale la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo il seguente schema:

Superficie utile dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli interni	n. vani abitabili	Numero componenti della famiglia
54 mq	3	1 – 2
72 mq	4	3 – 4
90 mq	5	5 – 6
114 mq	7	7 o più persone

h) non abbia, dopo diffida del Comune, prodotto la documentazione relativa alla propria situazione economica o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta non integrabile d'ufficio;

i) non abbia corrisposto il canone di locazione e le spese relative agli oneri accessori;

j) non abbia ottemperato alle disposizioni del Comune per quanto previsto dall' art. 4

2. Oltre che nei casi suesposti la decadenza verrà pronunciata nei casi previsti da eventuali, successive norme aventi valore di legge.

## ART. 6 OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

2. Gli assegnatari debbono:

a) servirsi della casa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;

b) curare la più scrupolosa pulizia non solo del rispettivo alloggio ma anche dei locali e spazi di uso comune;

- c) sorvegliare con cura i propri bambini. Non sono permessi giochi che possano recare troppo disturbo o molestia. Comunque i genitori, o i parenti che hanno in custodia i bambini, sono tenuti a rispondere dei danni da loro arrecati alle persone o alle cose;
- d) notificare subito al Comune - ufficio Tecnico ( che comunicherà la variazione all'ufficio servizi sociali) - tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- e) indicare al Comune, in casi di assenza, la persona di loro fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'appartamento o dello stabile loro locato.

3. E' vietato agli assegnatari:

- a) usare in modo improprio le parti comuni e di recare disturbo ai coinquilini;
- b) comportarsi per la battitura dei tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, etc. in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- c) depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiale ingombrante, ecc., anche per breve tempo;
- d) gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- e) tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti da combustione di stufe o simili;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
- g) tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo degli alloggi, sui balconi e nei solai;
- h) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- i) stendere o depositare all'esterno delle finestre e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- l) tenere vasi da fiore o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre o in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone.  
L'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore o con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno allo stabile;
- m) tenere cani, gatti o altri animali che rechino molestia ai coinquilini e rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- n) entrare nei cortili con automobili, motocicli e veicoli in genere, salvo speciali deroghe da concedersi dal Comune. Il carico e lo scarico delle merci per i negozi ed i magazzini dovrà di norma farsi all'esterno, salvo deroghe da concedersi dal Comune e per il carico e lo scarico del mobilio in caso di trasloco;
- o) servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- p) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre, sui parapetti dei terrazzi e dei balconi, di targhe pubblicitarie od altro;
- q) mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine solai ed altro) e delle autorimesse;
- r) lavare qualsiasi automezzo servendosi dell'acqua del condominio.

4. Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia. Il Comune resta esonerato da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

5. Il Comune si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, previo preavviso, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e sull'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

6. Il Comune non garantisce per i danni derivanti da umidità, rotture o manomissioni per furti, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas o dell'energia elettrica.

7. Ove sorgano motivi di reclamo o di lagnanza, gli inquilini dovranno sempre ed esclusivamente al Comune – Ufficio tecnico.  
Tutti i reclami dovranno essere fatti per iscritto.

#### ART. 7 DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Per gli alloggi di servizio e per quelli acquisiti senza contribuzioni statali o regionali, il canone è determinato secondo l' Accordo locale per il Comune di Bellusco ( ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999). Per gli altri alloggi secondo il regolamento regionale n. 1/2004 e successive modificazioni che potranno intervenire.

#### ART. 8 PAGAMENTO DEL CANONE

1 Il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali/semestrali comprensive di canone e rimborso servizi entro i primi dieci giorni successivi a ciascuna scadenza, presso la Tesoreria Comunale nella misura e modalità prevista dall'art. 7.

2 Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata di affitto o anche delle sole prestazioni accessorie, qualunque sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino.

3. Qualora nel corso della locazione fossero consentiti per legge aumenti del prezzo, questi saranno applicati dal giorno che sarà consentito dalla legge stessa, senza che occorra la richiesta del locatore.

4. Per nessuna ragione l'inquilino potrà sospendere o ritardare il pagamento delle pigioni e delle prestazioni accessorie, essendo espressamente convenuta la clausola del "solve et repete".

5. Nel giudizio che sarà promosso dal locatore sia con la procedura ordinaria o mediante ingiunzione per il pagamento delle pigioni e degli accessori, nonché del giudizio di sfratto, l'inquilino non potrà opporre eccezione, domanda riconvenzionale o pendenza di lite e neppure potrà promuovere separato giudizio contro il locatore se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della pigione ed accessori. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione delle quietanze rilasciate dal locatore.

#### ART. 9 DEPOSITO CAUZIONALE

1. Il deposito cauzionale dovuto dall'assegnatario all'atto della stesura del contratto è pari a due mensilità del canone di locazione come determinato ai sensi dell'art. 7.

2. Il deposito produttivo degli interessi legali è vincolato, a garanzia dei suoi obblighi, fino all'avvenuta riconsegna dell'alloggio.

ART.10  
DIVIETI DI COMPENSAZIONI DI CREDITI CON DEBITI PER CANONI

1. Il canone d'affitto non è compensabile con eventuali crediti a qualsiasi titolo, lo stesso non è subordinato né è subordinabile ad alcuna condizione.

ART. 11  
SANZIONI

1. La mancata osservanza da parte del conduttore delle norme di cui all'art. 6 darà luogo alla risoluzione del contratto di locazione.

2. La ripetuta inosservanza delle norme del presente regolamento o la infrazione alle norme stabilite da disposizioni legislative e dalla competente autorità può costituire, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, causa della risoluzione in tronco del contratto, senza bisogno di costituire in mora il locatario e darà per conseguenza all'Amministrazione il diritto di sfrattarlo immediatamente e di chiedergli il pagamento, oltre che delle rate d'affitto eventualmente scadute e non pagate, anche di quelle da scadere fino all'effettiva riconsegna dei locali, ciò senza pregiudizio della rifusione dei danni derivanti dallo scioglimento anticipato della locazione e del rimborso di tutte le spese di giudizio e di quelle anche che si rendessero necessarie per rimettere i locali nelle condizioni volute per servire all'uso al quale erano destinati.

3. Per ogni infrazione al presente regolamento l'Amministrazione può imporre un'ammenda di € 51,65 elevabile a € 206,59 nei casi più gravi o di recidiva.

4. L'Amministrazione si riserva inoltre la piena facoltà di procedere allo sfratto, nei modi previsti dalla legge, degli inquilini nei cui confronti siano state elevate ripetute ammende.

ART. 12  
NORME FINALI E TRANSITORIE

1. Tutte le spese di stipulazione ed eventuale registrazione dei contratti sono a carico degli assegnatari. Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica e di altre normative statali sulle locazioni di immobili pubblici.



## INDICE

ART. 1 - Contenuto del regolamento	pag. 2
ART. 2 - Locazione di beni immobili	pag. 2
ART. 3 - Consegna alloggio e durata della locazione	pag. 2
ART. 4 - Disciplina dei subentri, degli ampliamenti del nucleo familiare e della ospitalità temporanea	pag. 3
ART. 5 - Decadenza dell'assegnazione	pag. 4
ART. 6 - Obblighi dell'assegnatario	pag. 5
ART. 7 - Determinazione del canone	pag. 6
ART. 8 - Pagamento del canone	pag. 7
ART. 9 - Deposito cauzionale	pag. 7
ART. 10 - Divieti di compensazioni di crediti con debiti per canoni	pag. 7
ART. 11 - Sanzioni	pag. 7
ART. 12 - Norme finali e transitorie	pag. 8