



**COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO**  
**( Prov. di Perugia)**

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI**  
**IMMOBILI COMUNALI AD USO**  
**ABITATIVO**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18.05.2022**

## Sommario

Capo I – Disposizioni generali .....	3
ART. 1 - Oggetto del Regolamento.....	3
ART. 2 - Condizioni relative all'immobile necessarie al fine dell'assegnazione.....	3
Capo II – Concessione in uso .....	3
ART. 3 – Requisiti soggettivi per l’assegnazione .....	3
ART. 4 - Criteri di assegnazione .....	4
1. Per l’assegnazione verrà data priorità - secondo l’ordine stabilito nel sotto riportato elenco a quei richiedenti che si trovino nelle seguenti: .....	4
ART. 5 – Procedura per l’assegnazione degli alloggi .....	5
ART. 6 - Contenuto e presentazione delle domande .....	5
ART. 7 - Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria.....	6
ART. 8 - Assegnazione e consegna dell’immobile .....	6
ART. 9 – Subentro, ampliamento ed ospitalità temporanee .....	7
ART. 10 – Annullamento dell’assegnazione.....	7
ART. 11 – Decadenza dell’assegnazione .....	8
ART. 12 – Accertamento periodico dei requisiti.....	9
Capo III – Criteri e parametri per la determinazione del canone di locazione .....	9
ART. 13 – Definizione del canone di locazione.....	9
ART. 14 – Applicazione e determinazione del canone di locazione .....	10
ART. 16 – Limite di ISEE per la permanenza negli alloggi comunali.....	11
ART. 17 – Disposizioni inerenti in contratti in essere .....	11
ART. 18 – Entrata in vigore .....	11

## **Capo I – Disposizioni generali**

### **ART. 1 - Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina la concessione in locazione, temporaneo o a tempo determinato, degli immobili di proprietà comunale destinati ad uso abitativo, nonché i criteri ed i parametri per la determinazione dei canoni di locazione che il Comune di Cerreto di Spoleto applica agli alloggi di proprietà.
2. Il presente regolamento disciplina, inoltre, le modalità e le procedure per la concessione degli stessi.

### **ART. 2 - Condizioni relative all'immobile necessarie al fine dell'assegnazione**

1. Gli immobili comunali possono essere assegnati esclusivamente se in possesso dei requisiti di legge con relativa documentazione e con particolare riferimento alle norme urbanistiche, per attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.

## **Capo II – Concessione in uso**

### **ART. 3 – Requisiti soggettivi per l'assegnazione**

1. Fermo restando che l'Amministrazione Comunale si riserva prioritariamente di definire sulla base dei propri progetti e fini istituzionali, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, con destinazione abitativa, possono essere concessi a terzi, intendendosi per terzi, ogni persona fisica (di seguito beneficiario) che possieda i seguenti requisiti:
  - a) cittadinanza italiana;
  - b) cittadinanza di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 (Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri);
  - c) titolarità del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo);
  - d) titolarità dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria ai sensi del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta);
  - e) titolarità di carta di soggiorno o permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell' articolo 40,

comma 6 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

2. I soggetti di cui al comma 1 devono, inoltre, essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti:

- a) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel territorio del comune che emana il bando, a condizione che le stesse sussistano nell'ambito territoriale comunale da almeno 1 anno per i cittadini italiani e da almeno 3 anni per i cittadini comunitari e non comunitari;
- b) non essere titolari, salvo che si tratti di alloggio inagibile o sottoposto a procedura di pignoramento, di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o scioglimento degli effetti civili del matrimonio ovvero, prima di detta assegnazione, non è comunque nella disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
- c) non aver ricevuto precedenti assegnazioni di alloggi comunali per cui, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza dall'assegnazione ovvero è stato disposto l'annullamento del provvedimento di assegnazione.
- d) non avere riportato condanne penali passate in giudicato, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione di cui all' articolo 178 del codice penale;
- e) capacità economica del nucleo familiare valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non superiore al limite stabilito dal presente regolamento.
- f) assenza di occupazioni senza titolo di alloggi comunali nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda.

3. I requisiti di cui al comma 1 e 2 devono essere posseduti dal richiedente alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto.

4. I requisiti di cui al comma 2 lettera da b) a f) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del beneficiario.

#### **ART. 4 - Criteri di assegnazione**

1. Per l'assegnazione verrà data priorità - secondo l'ordine stabilito nel sotto riportato elenco a quei richiedenti che si trovino nelle seguenti:

<b>A) CONDIZIONI SOGGETTIVE:</b>		<b>PUNTI</b>
a. Composizione del nucleo familiare	per ogni componente del nucleo familiare	0,5 punti
	per ogni figlio a carico	2 punti
	per ogni componente del nucleo con invalidità non inferiore al 75%	2 punti
	per ogni componente con handicap grave in possesso della certificazione di cui all'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.	5 punti
b. Richiedenti con famiglie con reddito complessivo derivante da D.S.U. – I.S.E.E.:	Non superiore a € 24.000 (pari all'80% del limite massimo vigente per l'accesso)	1 punto
	Non superiore a € 18.000 (pari all'60% del limite massimo vigente per l'accesso)	2 punti
	Non superiore € 12.000 (pari all'40% del limite massimo vigente per l'accesso)	3 punti
	Non superiore a € 6.000 (pari all'20% del limite massimo vigente per l'accesso)	4 punti

### **ART. 5 – Procedura per l'assegnazione degli alloggi**

1. Il Comune assegna gli alloggi mediante bando pubblico di concorso che avrà validità per tutti gli immobili che si rendono disponibili nel biennio successivo.
2. Il bando di concorso indica i requisiti prescritti dall'articolo 3, il termine per la presentazione della domanda e le modalità di compilazione della stessa, le procedure per la formazione della graduatoria, i criteri per la determinazione del canone di locazione.
3. La Giunta comunale approva il modello tipo di bando ed il modulo tipo di domanda.
4. La graduatoria definitiva è approvata dal Responsabile del Servizio del Comune entro novanta giorni dalla scadenza del bando. La graduatoria è efficace per un periodo di due anni dalla data di approvazione.

### **ART. 6 - Contenuto e presentazione delle domande**

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune e da presentarsi allo stesso nei

termini indicati nel bando, deve indicare:

- 1) La cittadinanza nonché la residenza del concorrente;
- 2) La composizione del nucleo familiare corredata dei dati anagrafici e lavorativi di ciascun componente;
- 3) Il valore I.S.E.E. del nucleo familiare (allegando DSU in corso di validità);
- 5) Ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi;
- 6) Il luogo in cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni relative al concorso;
- 7) Dichiarazione che all'interno del territorio Nazionale, nessun componente il nucleo familiare, sia titolare di diritto di proprietà o di usufrutto di immobile destinato ad abitazione.

#### **ART. 7 - Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria**

1. Il Responsabile del Servizio, coadiuvato da due dipendenti dell'Ente in qualità di testimoni, di cui uno facente le funzioni di segretario, provvede all'istruttoria delle domande pervenute entro il termine fissato dal bando, disponendo tutti gli accertamenti tesi ad un esatto procedimento istruttivo o alla verifica di eventuali ragioni di decadenza alla partecipazione del concorso.
2. Gli immobili non possono essere assegnati a coloro che hanno ricevuto sfratto per morosità, o siano stati condannati loro stessi o membri della famiglia, con sentenza passata in giudicato, per reati di qualsiasi natura e a coloro che abbiano occupato abusivamente un alloggio.
3. Alle istanze istruite sarà attribuito il punteggio previsto dal presente Regolamento; al termine dell'istruttoria è stilata la graduatoria.
4. A parità di punteggio verrà effettuato un sorteggio alla presenza degli interessati.

#### **ART. 8 - Assegnazione e consegna dell'immobile**

1. Il Responsabile dell'Ufficio competente entro i successivi 30 giorni dall'approvazione della graduatoria provvederà ad assegnare gli immobili secondo la graduatoria stessa.
2. Gli assegnatari, prima della consegna degli immobili, devono sottoscrivere il contratto di locazione, da stipulare in forma pubblica amministrativa, e versare a titolo di cauzione una somma pari a due mensilità, oltre alle spese di registrazione (imposta di registro e di bollo).
3. All'atto della consegna degli immobili verrà effettuato un sopralluogo dell'abitazione in contraddittorio tra l'assegnatario ed un funzionario comunale appositamente incaricato. Sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo verrà stilato apposito verbale che sarà firmato da ambo le parti. Analoga procedura verrà eseguita prima che l'occupante lasci l'immobile, al fine di verificare lo stato dei locali.

4. Nel caso in cui si riscontrassero danneggiamenti rispetto a quanto verbalizzato al momento della consegna, sarà incamerata la cauzione versata prima della stipula del contratto e, qualora l'entità del danno sia superiore, il conduttore sarà tenuto al relativo rimborso.
5. L'assegnatario dovrà prendere stabilmente possesso dell'immobile entro 60 (sessanta) giorni dalla data di consegna risultante dal predetto verbale di sopralluogo, pena la decadenza dell'assegnazione.

#### **ART. 9 – Subentro, ampliamento ed ospitalità temporanee**

1. I componenti del nucleo familiare assegnatario nonché il coniuge, il convivente more uxorio e i figli, venuti a far parte del nucleo familiare dopo l'assegnazione, subentrano nella titolarità del rapporto locativo, in caso di decesso dell'assegnatario, di abbandono dell'alloggio, purché ancora conviventi.
2. I componenti del nucleo familiare non ricompresi tra quelli di cui al comma 1, inseriti nel nucleo familiare anagrafico dopo l'assegnazione, subentrano solo se l'ampliamento stabile del nucleo familiare è stato autorizzato dal Comune almeno cinque anni prima del decesso dell'assegnatario o dell'abbandono dell'alloggio.
3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.
4. L'ospitalità temporanea di soggetti estranei al nucleo familiare è ammessa per un periodo non superiore a trenta giorni a condizione che l'assegnatario comunichi la circostanza al Comune entro 72 ore dal suo verificarsi. Qualora sussistano esigenze di mutua solidarietà ed assistenza o altro giustificato motivo, il Comune può autorizzare l'ospitalità temporanea per un periodo massimo di due anni, eventualmente prorogabili per eguale periodo. Tale ospitalità non comporta ampliamento del nucleo avente diritto, né costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.
5. L'ospitalità derivante da un contratto di lavoro subordinato non costituisce titolo al subentro nell'assegnazione e deve essere preventivamente autorizzata dal Comune.

#### **ART. 10 – Annullamento dell'assegnazione**

1. L'annullamento del provvedimento di assegnazione viene disposto dal Responsabile del Servizio, in contraddittorio con l'interessato, nei seguenti casi:
  - a) per contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione stessa;
  - b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false o non conformi al regolamento
2. Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio.

## **ART. 11 – Decadenza dell'assegnazione**

1. Sono causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio:
  - a) la morosità superiore a tre mesi nel pagamento dei canoni di locazione o delle quote di gestione dei servizi;
  - b) il mancato rispetto del piano di rientro di cui al comma 4 .
2. I componenti del nucleo familiare avente diritto sono obbligati, in solido con l'assegnatario, al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.
3. Prima di avanzare la richiesta di dichiarazione di decadenza di cui all' articolo 12, comma 1, il Comune verifica la possibilità di sanare la morosità mediante un piano di rientro, concordato con l'assegnatario.
4. La decadenza dall'assegnazione è disposta, altresì, nei casi in cui l'assegnatario o un altro componente il nucleo familiare:
  - a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo di tempo superiore a SEI mesi, ovvero abbia sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
  - b) abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio, le sue pertinenze o le parti comuni, per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari, della pubblica sicurezza o della polizia locale;
  - c) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio, fermo restando l'obbligo di risarcimento dei danni e il rimborso delle spese per il ripristino;
  - d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione stabiliti dal presente regolamento;
  - e) abbia un ISEE superiore al limite per la permanenza negli alloggi comunali stabilito dalle norme del regolamento, per tre anni, anche non consecutivi, negli ultimi cinque anni;
  - f) non abbia prodotto anche per un anno solamente la documentazione richiesta per l'accertamento della situazione economica del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;
  - g) abbia eseguito opere sull'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato senza il prescritto titolo abitativo o autorizzazione comunale.
  - h) abbia commesso violazioni del contratto di locazione e del regolamento comunale per l'uso degli alloggi.
  - i) abbia messo in atto un allacciamento abusivo alle utenze elettriche, idriche, energetiche e telefoniche;

- j) venga colto, nel corso delle attività ispettive svolte dalle competenti autorità, intento a svolgere attività di lavoro nero o irregolare;
  - k) abbia acquistato, successivamente all'assegnazione, titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare pur se, in fase di avvio del procedimento di decadenza, abbia provveduto all'alienazione dei diritti suindicati;
5. In caso di perdita dei requisiti alla locazione il Comune può procedere all'assegnazione dell'alloggio ad altro componente del nucleo familiare che ne abbia i requisiti nei casi di situazioni di particolare fragilità determinate dalla presenza nel nucleo familiare di anziani, di persone con disabilità o in caso di sussistenza di altre situazioni di grave disagio sociale, economico o familiare.
6. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, la dichiarazione di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio.

#### **ART. 12 – Accertamento periodico dei requisiti**

1. La situazione economica e la permanenza dei requisiti per l'assegnazione sono accertate dal Comune secondo i criteri e le modalità stabiliti dal regolamento comunale. In ogni caso il Comune può richiedere all'assegnatario le informazioni e la documentazione necessarie nel caso in cui non sia possibile acquisirle d'ufficio presso le Amministrazioni competenti.
2. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta, di cui al comma 1, il Comune, previa diffida ad adempiere, dichiara decadenza della locazione.

### **Capo III – Criteri e parametri per la determinazione del canone di locazione**

#### **ART. 13 – Definizione del canone di locazione**

1. Il canone di locazione degli alloggi comunali ad uso abitativo è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici.
2. Il canone di locazione è calcolato dal Comune con riferimento alla capacità economica del nucleo familiare dell'assegnatario valutata sulla base dell'ISEE calcolato ai sensi della vigente normativa.
3. Possono essere applicate ulteriori riduzioni alle famiglie che si trovano in condizioni economiche disagiate, con un ISEE inferiore ai 3.000,00, previa acquisizione di una relazione degli assistenti sociali.

## ART. 14 – Applicazione e determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione applicato agli assegnatari è determinato con le seguenti modalità:
  - a. ISEE minore o uguale a tremila euro (ISEE  $\leq$  € 3.000,00): il canone di locazione mensile è pari a settantacinque euro (€ 75,00);
  - b. ISEE maggiore a tremila euro e minore o uguale a seimila euro (€ 3.000,00 < ISEE  $\leq$  € 6.000,00): il canone di locazione annuale è pari novanta euro (€ 90,00);
  - c. ISEE maggiore di seimila euro e minore o uguale a dodicimila euro (€ 6.000,00 < ISEE  $\leq$  € 12.000,00): il canone di locazione annuale è pari centoventi euro (€ 120,00);
  - d. ISEE maggiore di dodicimila euro e minore o uguale a sedicimila euro (€ 12.000,00 < ISEE  $\leq$  € 16.000,00): il canone di locazione annuale è pari duecento euro (€ 200,00);
  - e. ISEE maggiore di sedicimila euro e minore o uguale a ventimila euro (€ 16.000,00 < ISEE  $\leq$  € 20.000,00): il canone di locazione annuale è pari duecentocinquanta euro (€ 250,00);
  - f. ISEE maggiore di ventimila euro e minore o uguale a venticinque euro (€ 20.000,00 < ISEE  $\leq$  € 25.000,00): il canone di locazione annuale è pari trecento euro (€ 290,00);
  - g. ISEE maggiore di venticinquemila euro e minore o uguale a trentamila euro (€ 20.000,00 < ISEE  $\leq$  € 30.000,00): il canone di locazione annuale è pari trecentocinquanta euro (€ 350,00);
2. Al fine della determinazione del canone di locazione il Comune accerta la situazione economica avvalendosi dell'ISEE del nucleo familiare dell'assegnatario alla data dell'assegnazione dell'alloggio.
3. Il canone di locazione è aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
4. Altresì il Comune si riserva di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione sulla base della variazione dell'ISEE dell'assegnatario.
5. Pertanto, l'assegnatario si impegna a trasmettere entro la scadenza fissata dal Comune, l'ISEE aggiornato del proprio nucleo familiare significando che, in difetto, verrà dichiarata la decadenza della assegnazione.
6. In presenza di una diminuzione della capacità economica e/o della composizione del nucleo familiare, l'assegnatario può richiedere il ricalcolo del canone di locazione presentando al Comune l'ISEE corrente.

7. Le variazioni del canone sono apportate dal Comune dal mese successivo al ricalcolo del canone stesso.

#### **ART. 16 – Limite di ISEE per la permanenza negli alloggi comunali**

1. Il limite massimo di ISEE per la permanenza negli alloggi di proprietà comunale è pari a trentamila euro (€ 30.000,00).
2. Il superamento del suddetto importo, per tre anni, anche non consecutivi, negli ultimi 5 anni comporta la decadenza dell'assegnazione, che sarà disposta dal Responsabile del servizio, previo preavviso e con tempi congrui per dare la possibilità alla famiglia di trovare una soluzione abitativa alternativa.

#### **ART. 17 – Disposizioni inerenti in contratti in essere**

1. Per le locazioni già in essere alla data di approvazione del presente regolamento, il conduttore, qualora non receda dallo stesso nei termini previsti dal contratto, ha diritto alla proroga dello stesso alle seguenti condizioni:
  - a. Rispetto delle condizioni previste dall'art. 3 del presente regolamento "Requisiti soggettivi per l'assegnazione";
  - b. Assenza di cause di decadenza previste dall'art. 11;
  - c. Non superamento i limiti di cui all'art. 16 comma 1.
2. In ogni caso, il rinnovo del contratto di locazione è subordinato alla applicazione del canone stabilito ai sensi dell'art. 14 del presente regolamento.

#### **ART. 18 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Online del Comune di Cerreto di Spoleto e si applica ai nuovi contratti stipulati a far data dall'entrata in vigore.
2. Per quanto non disciplinato, si fa riferimento alla normativa regione e nazionale.
3. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come regolamento del Comune di Cerreto di Spoleto.