

# **COMUNE DI FLERO**

## **REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE**

### **DEGLI ALLOGGI APPARTENENTI**

#### **AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FLERO**

##### **1. OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento ed i relativi ALLEGATI (A,B,C,D,E,F,G,H,I), che ne costituiscono a tutti gli effetti parte integrante, disciplina i criteri per l'assegnazione, ad uso esclusivo di abitazione, di n. 60 alloggi, individuati nell'ALLEGATO A, di proprietà del Comune di Flero, acquisiti, costruiti e/o ristrutturati con fondi esclusivamente comunali.

Gli alloggi oggetto del presente Regolamento, tutti ubicati in Flero, in Piazza IV Novembre, Via Parrocchia, Via Umberto I, Via Mazzini, Via Coler, ed elencati nell'ALLEGATO A, sono costituiti da numero di vani e da metratura variabile.

##### **2. DESTINATARI**

Gli alloggi, costituenti patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Flero, sono prioritariamente destinati a nuclei familiari costituiti da: anziani singoli o coppie di anziani, eventualmente conviventi con uno o più familiari a carico, affetti da malattie invalidanti o minorazioni, ai sensi della L. 5 febbraio 1992, n. 104, residenti nel Comune di Flero, allo scopo di favorirne la permanenza nel proprio ambiente.

Per nucleo familiare si intende quello individuato dall'art. 3, comma 1, del D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, Serie generale, del 24 gennaio 2014, n. 19.

##### **3. REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI**

Per poter ottenere l'assegnazione di un alloggio, occorre possedere i seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano, comunitario o straniero in possesso di regolare e valido documento di soggiorno in vigore, residente nel Comune di Flero da almeno cinque anni;
- b) aver compiuto il sessantacinquesimo anno di età;
- c) presentare un ISEE non superiore ad euro 28.000,00 (ventottomila), riferita al nucleo familiare identificato all'articolo 2, con una tolleranza in eccesso non superiore al 20%;
- d) non essere titolare, su tutto il territorio nazionale o all'estero, del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di immobile o parte di immobile che sia adeguato all'uso abitativo o agibile ai sensi della normativa territoriale vigente;

e) non aver alienato negli ultimi cinque anni un alloggio posto nel territorio nazionale o all'estero avente le caratteristiche indicate al punto precedente e non aver ceduto, trasferito o rinunciato a diritti reali di godimento su un alloggio avente le medesime caratteristiche;

f) non essere già assegnatario, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di altro alloggio a canone sociale/agevolato/concordato in base alla normativa territoriale vigente.

I requisiti di cui alle lettere a), c), d), e) ed f), devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del soggetto richiedente e devono permanere in costanza di rapporto, pena la decadenza dall'assegnazione.

Nel caso in cui il conduttore dell'alloggio documenti, alla scadenza del contratto in essere, di possedere tutti i requisiti previsti dal presente articolo, potrà rinnovare in via preferenziale il vincolo contrattuale, con la stipula di un nuovo contratto per l'immobile già occupato, alle condizioni economiche ricavate dall'ALLEGATO D del presente Regolamento.

#### **4. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

L'Amministrazione provvede, ad intervalli di tre anni, alla verifica della situazione abitativa ed all'emanazione di un bando di assegnazione degli alloggi di proprietà comunale indicati nell'ALLEGATO A del presente Regolamento.

Le domande devono essere presentate personalmente, a nome del richiedente ovvero dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno), compilando l'apposito modulo predisposto dal Comune (ALLEGATO B) e devono essere depositate presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune, che rappresenta l'ufficio competente per la procedura.

Alla domanda devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- a) dichiarazione sostitutiva unica;
- b) attestazione ISEE in corso di validità.

Alla domanda sono allegati, se disponibili, concorrendo alla quantificazione del punteggio finale, i documenti di cui all'ALLEGATO B e/o ogni altro documento finalizzato allo scopo.

Nel corso della fase istruttoria, l'Ufficio Servizi Sociali provvede a richiedere le eventuali ulteriori integrazioni documentali che dovranno pervenirgli entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della richiesta a cura dell'istante.

#### **5. CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E DURATA**

La graduatoria provvisoria, pubblicata nei modi di legge per quindici giorni, è predisposta da una Commissione tecnica costituita da tre componenti, scelti dal responsabile dell'Area Socio-Assistenziale tra il personale dell'Amministrazione comunale.

Al fine della formulazione della graduatoria e dell'attribuzione dei punteggi, la Commissione provvede con applicazione dei criteri di valutazione conformemente all'ALLEGATO C del presente Regolamento.

Ciascun membro della nominata Commissione, dovrà tempestivamente segnalare al suindicato Responsabile, l'esistenza di situazioni di conflitto d'interessi nella quale versa. In tal caso, il citato Responsabile provvede alla relativa sostituzione.

Nel caso in cui il Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale si trovi esso stesso in situazione di conflitto di interessi, non potrà far parte della Commissione in parola, né potrà nominarne i membri.

In tal caso, alla nomina della Commissione provvede altro Responsabile di Area, scelto dal Sindaco.

In caso di parità di punteggio, sarà data priorità al nucleo familiare che possiede il minor reddito ISEE e, a seguire, la maggiore età anagrafica del componente più anziano del nucleo familiare.

Gli assegnatari degli alloggi dovranno depositare, con cadenza annuale, idonea documentazione comprovante la permanenza/sussistenza dei requisiti ai fini dell'assegnazione.

## **6. RECLAMI**

Entro i 15 giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria provvisoria, gli interessati potranno presentare motivato reclamo avverso l'attribuzione dei punteggi.

In merito ai reclami si pronuncerà, con provvedimento definitivo, la Commissione di cui all'art. 5.

Contestualmente alla decisione in ordine ad eventuali reclami, la suddetta Commissione formula la graduatoria definitiva.

In caso non siano presentati reclami, alla scadenza del termine di cui al comma 1 del presente articolo, la graduatoria si intenderà definitiva.

## **7. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto di locazione viene stipulato in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, con durata triennale rinnovabile automaticamente per due anni alla prima scadenza.

Il canone di locazione del singolo alloggio viene determinato in base al vigente Accordo territoriale di riferimento, concluso per la Provincia di Brescia, indicato nell'ALLEGATO A, eventualmente modificato in senso favorevole al conduttore assegnatario, con le modalità indicate nell'ALLEGATO D, da applicarsi esclusivamente alle nuove assegnazioni e alla scadenza dei contratti in essere.

Sono fatti salvi gli incrementi applicati al canone così determinato mediante adeguamento ISTAT annuale.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto dal richiedente o dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) e sottoscritto, per accettazione integrale, da tutti i componenti capaci del nucleo familiare assegnatario, affinché ne rispondano in solido all'Amministrazione comunale.

In caso di sottoscrizione da parte del rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) questi dovrà produrre il proprio titolo ed il provvedimento di nomina da parte dell'Autorità giudiziaria.

Contestualmente, quali parti integranti del contratto, dovranno essere sottoscritti: la tabella delle ripartizione delle spese di gestione dell'alloggio ed il presente Regolamento con i suoi ALLEGATI.

Prima della stipula del contratto l'ufficio competente procede al controllo della permanenza dei requisiti per l'accesso e alla verifica di quanto dichiarato nella domanda.

## **8. CONSEGNA DELL'ALLOGGIO**

La scelta dell'alloggio da assegnare al singolo nucleo familiare assegnatario è eseguita dall'ufficio Servizi Sociali, sentite le richieste dell'assegnatario e valutate le esigenze secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

L'alloggio assegnato deve essere stabilmente occupato dal nucleo familiare entro trenta giorni dalla stipula del contratto, pena l'annullamento dell'assegnazione, salvo documentate e motivate giustificazioni.

Alla presa di possesso dell'alloggio e al momento della riconsegna delle chiavi, verrà redatto un processo verbale sullo stato dei luoghi tra l'assegnatario o il suo rappresentante legale ed un tecnico incaricato dal Comune.

## **9. DECADENZA E RINUNCIA**

L'assegnatario dell'alloggio verrà automaticamente considerato decaduto ed il contratto di locazione risolto, qualora vengano meno i requisiti oggettivi e soggettivi per l'assegnazione, ovvero in caso di sublocazione, anche parziale, dell'alloggio assegnato, abbandono dell'alloggio per oltre sei mesi continuativi senza preventiva comunicazione al Comune, mancato pagamento di un numero di sei canoni di locazione anche non consecutivi, ovvero a seguito di violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle prescrizioni contenute nell'ALLEGATO F.

L'assegnatario può rinunciare all'assegnazione in qualsiasi momento previa comunicazione all'Ufficio Servizi Sociali mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero altra modalità prevista dalla normativa vigente che ne assicuri la veridicità oggettiva e soggettiva. In caso di rinuncia, non potrà ripresentare domanda di assegnazione per i successivi due anni dalla rinuncia.

In tali casi, l'assegnatario dovrà rilasciare l'alloggio entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione, salvo deroghe documentate e motivate ragioni, riconsegnando le chiavi dell'appartamento e pertinenze all'Ufficio Tecnico comunale e restituire l'alloggio libero e vuoto di cose e persone nello stato in cui si trovava all'atto della consegna secondo quanto indicato nel verbale di cui all'art. 8.

## **10. PROCEDIMENTO DI DECADENZA**

In caso di presenza di condizioni che comportino la decadenza dall'assegnazione, il Comune comunica all'assegnatario o al suo rappresentante legale i fatti che giustificano l'apertura del procedimento, assegnandogli un termine di quindici giorni per la presentazione di memorie e/o documenti.

Decorso il suddetto termine, il Comune, in persona del Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale determina e notifica, nelle forme di legge, il relativo motivato provvedimento di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, con conseguente risoluzione immediata ed automatica del contratto.

Il provvedimento di decadenza stabilisce un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a tre mesi.

## **11. CAMBIO ALLOGGIO**

In caso di decesso di uno dei componenti il nucleo familiare assegnatario, il Comune, sussistendone le condizioni, può riassegnare un nuovo alloggio adeguato alla nuova composizione del nucleo familiare, adottando i provvedimenti più opportuni.

Laddove si rendesse necessario procedere ad una redistribuzione degli alloggi tra i nuclei assegnatari, in ragione di necessità riscontrate dagli Uffici dell'Area Socio-Assistenziale, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di procedere al cambio di alloggio, mediante determina del responsabile dell'Area. In tal caso, il contratto di locazione originario sarà adeguato allo stato di fatto venutosi a creare.

## **12. SUBENTRO E RICONGIUNGIMENTO**

In caso di decesso o di uscita di un componente del nucleo familiare assegnatario, subentra nell'assegnazione e nel contratto di locazione, mediante voltura, il componente in possesso dei requisiti per l'assegnazione del medesimo nucleo familiare originario e ancora convivente al momento del decesso, nel seguente ordine: coniuge, convivente, figlio/a, ascendente, fratello/sorella.

Qualora il coniuge o il convivente more uxorio dell'assegnatario non abbia ancora maturato i requisiti soggettivi di anzianità, ma sia ultrasessantenne e comunque mantenga gli altri requisiti di assegnazione, subentrerà nel contratto di locazione.

In caso di nullità, scioglimento del matrimonio, cessazione degli effetti civili dello stesso o di separazione, l'altro coniuge può subentrare qualora il diritto di abitazione sia stato

oggetto di omologa da parte del Tribunale o di provvedimento del giudice o dell'autorità preposta.

Non sono autorizzati ampliamenti del nucleo familiare assegnatario, salvo il caso di ricongiungimento con un familiare disabile (ascendente o discendente o collaterale di secondo grado) di uno dei componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario.

La domanda di ricongiungimento deve essere redatta su apposito modulo predisposto dal Comune (ALLEGATO E).

### **13. DOVERI DELL'ASSEGNATARIO**

L'assegnatario ed il suo nucleo familiare sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, a quelle del Regolamento condominiale eventualmente presente e del Regolamento di gestione alloggi (ALLEGATO F), che costituiscono, come il presente Regolamento, parte integrante del contratto di locazione, al quale si allegano.

### **14. ASSEGNAZIONE EMERGENZIALE**

L'Amministrazione comunale, al fine di fronteggiare casi di emergenza sociale in qualsiasi modo conosciuti, si riserva la facoltà, previa relazione opportunamente motivata da parte dei Servizi sociali, di procedere all'assegnazione temporanea di alloggi eventualmente liberi, individuati nell'ALLEGATO A.

Il Servizio Sociale può individuare fattispecie emergenziali anche rispetto a nuclei familiari che ha in carico e che devono essere o sono inseriti in un progetto nel quale la risorsa "casa" sia collegata ad altri interventi assistenziali mirati (ad esempio genitori separati in gravi condizioni di indigenza economica che consenta agli stessi di disporre di un alloggio dignitoso).

L'assegnazione emergenziale avverrà mediante la sottoscrizione di un contratto di natura transitoria non superiore a un anno, eccezionalmente rinnovabile di un altro anno, che, oltre alla durata dell'assegnazione, dovrà definire anche i rapporti economici tra le parti.

A tal fine, il responsabile dell'Area Socio-Assistenziale, su indicazione vincolante della Giunta e previa acquisizione, se i termini lo consentono, di un parere non vincolante della Consulta dei servizi sociali, procede con proprio atto ad assegnare l'alloggio disponibile.

Sono fatti salvi i poteri di intervento del Sindaco, ai sensi del D.L.gs. 18 agosto 2000, n. 267.

### **15. UFFICI COMPETENTI**

L'applicazione del presente Regolamento, la gestione e aggiornamento della graduatoria sono demandati alla competenza dell'Ufficio Servizi Sociali.

## **Elenco Allegati**

ALLEGATO A Elenco Alloggi in assegnazione

ALLEGATO B Modulo domanda di assegnazione alloggi Allegato A

ALLEGATO C Criteri di valutazione ed attribuzione dei punteggi

ALLEGATO D Determinazione del canone più favorevole

ALLEGATO E Modulo domanda di ricongiungimento

ALLEGATO F Regolamento gestione alloggi

ALLEGATO G Schema bando di assegnazione

ALLEGATO H Schema contratto di locazione ordinario

ALLEGATO I Schema contratto di locazione emergenziale (art. 14)

**ALLEGATO A – Elenco Alloggi in assegnazione**

Il canone annuo concordato è determinato ai sensi dell'articolo 7, comma 2; il valore al mq. di superficie convenzionale è stabilito in euro 35,00 (trentacinque), ed è assoggettato a revisione annuale ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

VIA UMBERTO I				
	Numero Appartamento	Superficie convenzionale mq.	Canone concordato euro	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
1	1 Piano terra	71,30	2.495,50	3
2	2 Piano terra	67,41	2.359,35	3
3	3 Piano terra	51,91	1.816,85	2
4	4 Piano terra	53,11	1.858,85	2
5	5 Piano terra	Non assegnabile		
6	6 1° piano	46,72	1.635,20	2
7	7 1° piano	49,35	1.727,25	2
8	8 1° piano	53,10	1.858,50	2
9	9 1° piano	52,53	1.838,55	2
10	10 1° piano	45,49	1.592,15	2
11	11 1° piano	34,23	1.198,05	1
12	12 1° piano	32,87	1.150,45	1
13	13 2° piano	35,47	1.241,45	1
14	14 2° piano	54,24	1.898,40	3
15	15 2° piano	53,10	1.858,50	2
16	16 2° piano	48,23	1.688,05	2
17	17 2° piano	43,98	1.539,30	1
18	18 2° piano	32,05	1.121,75	1

19	19 2° piano	29,80	1.043,00	1
PIAZZA IV NOVEMBRE				
	Numero Appartamento	Superficie convenzionale	Canone concordato euro	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
20	1 Piano terra	52,79	1.847,65	2
21	2 Piano terra	44,37	1.552,95	2
22	3 Piano terra	50,76	1.776,60	2
23	4 1° piano	46,40	1.624,00	2
24	5 1° piano	46,40	1.624,00	2
25	6 1° piano	59,98	2.099,30	3
VIA PARROCCHIA				
	Numero Appartamento	Superficie convenzionale	Canone concordato euro	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
26	1 Piano terra	42,84	1.499,40	2
27	2 Piano terra	36,00	1.260,00	1
28	3 1° piano	42,84	1.499,40	1
29	4 1° piano	51,70	1.809,50	2
30	5 1° piano	67,10	2.348,50	3
31	6 2° piano	48,14	1.684,90	2
32	7 2° piano	50,60	1.771,00	2
33	8 2° piano	35,40	1.239,00	1
34	9 2° piano	37,56	1.314,60	1

VIA MAZZINI				
	Numero Appartamento	Superficie convenzionale	Canone concordato euro	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
35	1	73,93	2.587,55	4
36	2	100,10	3.503,50	5
37	3	112,13	3.924,55	5
38	4	50,40	1.764,00	2
39	5	42,24	1.478,40	1
40	6	48,80	1.708,00	2
41	7	64,80	2.268,00	3
42	8	45,08	1.577,80	2
43	9	59,66	2.088,10	3
44	10	81,11	2.838,85	4
45	11	59,59	2.085,65	3
46	12	64,39	2.253,65	3
47	13	64,30	2.250,50	3
48	14	71,11	2.488,85	3
49	15	55,51	1.942,85	2
50	16	41,58	1.455,30	1
51	17	50,60	1.771,00	2
52	18	59,66	2.088,10	3
53	19	64,04	2.241,40	3
54	20	57,73	2.020,55	3
55	21	72,50	2.537,50	4
56	22	73,75	2.581,25	4
VIA COLER				
	Numero Appartamento	Superficie convenzionale	Canone concordato euro	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
57	1 Piano terra	74,15	2.595,25	4
58	2 Piano terra	85,06	2.977,10	4
59	3 1° piano	78,44	2.745,40	4
60	4 1° piano	Non assegnabile		

**ALLEGATO B** - Modulo domanda di assegnazione alloggi Allegato A

Al COMUNE DI FLERO  
Ufficio Servizi sociali  
Piazza IV Novembre, 4  
25020 Flero BS

Il/La sottoscritto/a .....(cognome) .....(nome)

Nato/a ..... (....) in data .....

Codice fiscale .....

Residente in ..... via/viale/piazza .....

Telefono .....

**CHIEDE**

l'assegnazione di uno degli alloggi di proprietà del Comune di Flero indicati nel bando e a tal fine dichiara:

di essere cittadino:

italiano

comunitario

straniero in possesso di regolare documento di soggiorno in corso di validità

di essere residente nel Comune di Flero dal .....

di non essere proprietario di alcun diritto su nessun immobile agibile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non aver alienato negli ultimi 5 anni nessun immobile agibile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non aver ceduto, trasferito o rinunciato a diritti reali di godimento su nessun immobile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non essere assegnatario, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di nessun alloggio a canone agevolato/sociale/concordato

che il nucleo familiare del/la sottoscritto/a è così composto:

- .....(cognome) .....(nome) .....(cod. fisc.) .....(parentela)

- .....(cognome) .....(nome) .....(cod. fisc.) .....(parentela)

- .....(cognome) .....(nome) .....(cod. fisc.) .....(parentela)

Si allega alla presente domanda, ai sensi di quanto disposto nel bando di assegnazione:

- dichiarazione sostitutiva unica
- attestazione ISEE in corso di validità
- certificazione originale rilasciata dalla Commissione ASL ai fini del riconoscimento di invalidità ex L.104/1992
- certificazione di alloggio non adeguato rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale
- copia contratto di locazione attuale
- copia atto di convalida di sfratto
- .....

Ai fini della presente domanda

#### DICHIARA

di essere consapevole che in caso di dichiarazione mendace verranno applicate le conseguenze previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e che la non conformità di quanto dichiarato alle risultanze istruttorie emerse a seguito dei controlli effettuati dal Comune di Flero, porterà alla immediata decadenza degli effetti della presente domanda ed alla perdita immediata dell'eventuale assegnazione, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

Flero, lì .....

Il/La richiedente

.....

## ALLEGATO C - Criteri di valutazione ed attribuzione dei punteggi

Al fine di procedere alla definizione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di cui all'ALLEGATO A, vengono considerati i seguenti indicatori, cui vengono attribuiti i punti indicati:

<b>A) condizione abitativa attuale</b>	<b>PUNTI</b>
contratto di locazione in scadenza entro dodici mesi dalla domanda	12,00
procedimento di sfratto per finita locazione convalidato	13,20
procedimento di sfratto per morosità convalidato	14,40
<b>B) condizione alloggio attuale</b>	<b>PUNTI</b>
<b>Alloggio dichiarato inidoneo e/o antigienico dall'ASL competente o dal tecnico comunale:</b>	
privo di servizi igienici proprio o incorporati nell'alloggio	16,80
con tracce di umidità permanente ineliminabili con normali interventi di manutenzione	15,60
con inadeguati dispositivi di riscaldamento	14,40
con requisiti di aero-illuminazione non sufficienti	13,20
dimensioni inadeguate rispetto al parametro del regolamento igienico sanitario comunale	12,00
<b>Alloggio inadeguato alle condizioni psicofisiche dei richiedenti:</b>	
per chi abita in appartamento formato da piano terra e primo piano	12,00
per chi abita in appartamento al primo piano	13,20
per chi abita in appartamento al secondo piano senza ascensore	14,40
<b>C) condizione sociale</b>	<b>PUNTI</b>
coppia convivente (coniugi, compagni, fratelli, parenti entro il secondo grado)	9,90
unico componente nucleo familiare	9,00
<b>D) situazione economica:</b> Per chi è in possesso dei seguenti ISEE (nucleo familiare), con arrotondamento dell'importo risultante dalla dichiarazione ai fini ISEE, per eccesso o difetto, a seconda che le cifre oltre la virgola siano o meno superiori ad euro 0,50:	<b>PUNTI</b>
da 0 € 1.000,00	12,60
da € 1.001 ad € 4.000,00	11,90
da € 4.001 ad € 8.000,00	11,20
da € 8.001 ad € 11.000,00	10,50
da € 11.001 ad € 13.000,00	9,80
da € 13.001 ad € 16.000,00	9,10
da € 16.001 ad € 19.000,00	8,40
da € 19.001 ad € 22.000,00	7,70
da € 22.001 ad € 28.000,00	7,00
<b>E) invalidità assegnatario o di parente convivente</b> (se nel nucleo sono presenti più di un componente con disabilità, per ogni ulteriore componente il punteggio relativo all'invalidità verrà valutato al 50 %):	<b>PUNTI</b>
disabilità al 100% o handicap con accompagnamento	16,80
disabilità dal 66% al 100%	15,40
disabilità certificata inferiore al 66%	14,00
<b>F) età anagrafica</b>	<b>PUNTI</b>
dai 65 ai 69 anni	9,00
dai 70 ai 75 anni	9,90

dai 76 ai 79 anni	10,80
80 anni e oltre	11,70
<i>Per l'applicazione del punteggio ai sensi della lettera f) si considera un solo componente del nucleo familiare con l'età anagrafica più alta</i>	
<b>G) residenza nel territorio del Comune</b>	<b>PUNTI</b>
da 5 a 10 anni	7,00
da 10 a 15 anni	7,70
da 15 a 20 anni	8,40
oltre 20 anni	9,10

## ALLEGATO D - Determinazione del canone più favorevole

Ai sensi dell'articolo 7, comma 2, del Regolamento di assegnazione, il canone di locazione applicato al nucleo familiare assegnatario dell'alloggio è determinato nella misura massima che deriva dall'applicazione della % sull'ISE, tenendo conto della fascia di appartenenza del relativo ISEE. Il canone applicato non potrà essere in ogni caso superiore al canone concordato (vedi allegato A) quale limite massimo, ed inferiore al canone minimo annuo previsto per ogni fascia ISEE indicata, come da tabella seguente.

Il canone minimo è soggetto alla rivalutazione annua ai sensi dell'articolo 7.

Fascia ISEE	% d' incidenza massima del canone di locazione	Canone di locazione minimo mensile
da 0 € 1.000,00	0 (zero)	20,00
da € 1.001 ad € 4.000,00	10%	40,00
da € 4.001 ad € 8.000,00;	12%	60,00
da € 8.001 ad € 11.000,00	14%	80,00
da € 11.001 ad € 13.000,00	16%	100,00
da € 13.001 ad € 16.000,00	18%	120,00
da € 16.001 ad € 19.000,00	20%	140,00
da € 19.001 ad € 22.000,00	22%	160,00
da € 22.001 ad € 28.000,00	24%	180,00

### Esempio di calcolo:

Nucleo familiare composto da 2 persone

ISE euro 13.275,00 – ISEE 9.620

Canone massimo ammissibile euro 1.858,50 (fascia ISEE da euro 8.000 ad euro 11.000, percentuale incidenza massima canone su ISE 14% - euro 13.275 x 14%= 1858,50)

Canone alloggio euro 2.088,24 – canone applicabile euro 1.858,50.

**ALLEGATO E - Modulo domanda di ricongiungimento**

Al COMUNE DI FLERO

Ufficio Servizi sociali

Piazza IV Novembre, 4

25020 Flero BS

Il/La sottoscritto/a .....(cognome) .....(nome)

Nato/a ..... (....) in data .....

Codice fiscale .....

Residente in ..... via/viale/piazza .....

Telefono .....

Assegnatario (componente del nucleo familiare assegnatario di ..... ) dell'alloggio in Flero, Via/Piazza ....., n. ...., presenta domanda di ricongiungimento familiare e a tal fine

**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni, consapevole delle conseguenze previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace, quanto segue:

Per ricongiungimento agli ascendenti

di essere (celibe/nubile) e di essere figlio/a nipote di ..... residente nel comune di ..... (....) con iscrizione anagrafica a decorrere dal ..... a cui intendersi ricongiungersi, e che risulta invalido come da documentazione allegata

Per ricongiungimento ai figli di essere ascendente di

figlio/a ..... nato/a a ..... il .....

figlio/a ..... nato/a a ..... il .....

figlio/a ..... nato/a a ..... il .....

residente nel comune di ..... (.....) con iscrizione anagrafica a decorrere dal ..... a cui intende ricongiungersi, e che risulta invalido come da documentazione allegata

Per ricongiungimento ex art. 12, comma 3 del Regolamento

di essere ..... di ....., residente nel comune di ..... (.....) con iscrizione anagrafica a decorrere dal ..... a cui intende ricongiungersi, e che risulta invalido come da documentazione allegata.

Si allega la certificazione medica comprovante lo stato di disabilità:

-

Flero, lì .....

Il/La richiedente

.....

## **ALLEGATO F**

### **COMUNE DI FLERO**

#### **REGOLAMENTO DI GESTIONE**

#### **DEGLI ALLOGGI APPARTENENTI**

#### **AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FLERO**

#### **DA PARTE DEI CONDUTTORI ASSEGNATARI**

### **1. OGGETTO**

I conduttori degli alloggi assegnati, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento di gestione degli alloggi da parte degli assegnatari, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

### **2. USO DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI**

Gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti comunali;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal Comune o dall'autogestione o dal condominio;

c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal Comune;

d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;

e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;

f) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico del conduttore sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo;

g) consentire al personale del Comune le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;

h) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere

ricsegnato al Comune al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre ad incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale. A tal fine il conduttore deve conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica e, se del caso, contattare il Comune, Ufficio Servizi sociali, qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

i) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

m) segnalare al Comune, Ufficio Servizi sociali, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato in caso di assenza o allontanamento dall'alloggio.

In caso di danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il Comune può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

**La violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle disposizioni contenute nelle lettere da a) ad l), può costituire grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto di locazione.**

### **3. ATTIVITA' NON CONSENTITE**

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente predisposti;

b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il Comune ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;

d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;

- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose e/o depositi o contenitori non conformi alla normativa in materia di rifiuti tossici o pericolosi per la salute;
- f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- l) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- m) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- n) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- o) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
- p) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal Comune o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- q) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune o delle altre autorità e/o enti preposti;
- r) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Comune o dall'Autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- s) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- t) eseguire su appezzamenti ad uso singolo costruzioni o modifiche senza espresso consenso del Comune;

u) servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;

v) il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del Comune, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal Comune al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

**La violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle disposizioni contenute nelle lettere da a) a v), può costituire grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto di locazione.**

Copia del presente Regolamento di gestione degli alloggi da parte degli assegnatari viene sottoscritto per accettazione da parte di

**ALLEGATO G** – Schema di Bando di assegnazione

## **COMUNE DI FLERO**

### **BANDO DI ASSEGNAZIONE**

**per la formazione della graduatoria valevole ai fini dell'assegnazione in locazione degli alloggi appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Flero**

#### **PERIODO APERTURA E CHIUSURA DEL BANDO**

dal .../..... del .....

al .../..... del .....

(presentazione delle domande dal ..... al .....)

#### **LA SITUAZIONE REDDITUALE E PATRIMONIALE E' RIFERITA ALL'ANNO .....**

##### **1. INDIZIONE DEL BANDO**

1.1. E' indetto il bando per l'assegnazione di n. .... alloggi appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Flero, individuati nell'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del ..., prot. n. ...., a nuclei familiari costituiti da anziani singoli o coppie di anziani, eventualmente conviventi con uno o più familiari a carico, affetto da malattie invalidanti o minorazioni, ai sensi della L. 5 febbraio 1992, n. 104, residenti nel Comune di Flero.

1.2. Gli alloggi vengono assegnati secondo l'ordine della graduatoria comunale nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento approvato con Delibera del ....., n.prot. .... e dei suoi Allegati applicativi.

1.3. Il Comune, al fine di fronteggiare casi di emergenza sociale, in qualsiasi modo conosciuti, si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione temporanea di quegli alloggi, individuati nell'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del ..., prot. n. ...., che dovessero rendersi disponibili per esaurimento della graduatoria, per decadenza o per rinuncia o comunque liberi e non assegnati. In ogni caso, tale assegnazione non potrà protrarsi oltre il termine di presentazione delle domande di assegnazione per il bando successivo.

##### **2. REQUISITI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASSEGNAZIONE**

2.1 Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio il soggetto in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere cittadino italiano, comunitario o straniero in possesso di regolare e valido documento di soggiorno in vigore, residente nel Comune di Flero da almeno cinque anni;

b) aver compiuto il sessantacinquesimo anno di età;

c) presentare un ISEE non superiore ad euro 28.000,00 (ventottomila), riferita al nucleo familiare identificato al punto 3.1, con una tolleranza in eccesso non superiore al 20%;

d) non essere titolare, su tutto il territorio nazionale o all'estero, del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di immobile o parte di immobile che sia adeguato all'uso abitativo o agibile ai sensi della normativa territoriale vigente;

e) non aver alienato negli ultimi cinque anni un alloggio posto nel territorio nazionale o all'estero avente le caratteristiche indicate al punto precedente e non aver ceduto, trasferito o rinunciato a diritti reali di godimento su un alloggio avente le medesime caratteristiche;

f) non essere già assegnatario, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di altro alloggio a canone sociale/agevolato/concordato in base alla normativa territoriale vigente.

2.2 I requisiti di cui alle lettere a), c), d), e) ed f), devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del soggetto richiedente e devono permanere in costanza di rapporto, pena la decadenza dall'assegnazione.

### 3. CRITERI E INDICATORI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

3.1. Si intende per nucleo familiare quello individuato dall'art. 3, comma 1, del D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, Serie generale, del 24 gennaio 2014, n. 19.

3.2. Al fine di procedere alla definizione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di cui all'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del ..., prot. n. ....., vengono considerati i seguenti indicatori, cui vengono attribuiti i punti indicati:

<b>A) condizione abitativa attuale</b>	<b>PUNTI</b>
Presenza di contratto di locazione in scadenza entro dodici mesi dalla domanda	12,00
Esistenza di un procedimento di sfratto a carico per finita locazione già convalidato	13,20
Esistenza di un procedimento di sfratto a carico per morosità già convalidato	14,40
<b>B) condizione alloggio attuale</b>	<b>PUNTI</b>
<b>Alloggio dichiarato inidoneo e/o ant igienico dall'ASL competente o dal tecnico comunale:</b>	
privo di servizi igienici proprio o incorporati nell'alloggio	16,80
con tracce di umidità permanente ineliminabili con normali interventi di manutenzione	15,60
con inadeguati dispositivi di riscaldamento	14,40
con requisiti di aero-illuminazione non sufficienti	13,20
dimensioni inadeguate rispetto al parametro del regolamento igienico sanitario comunale	12,00
<b>Alloggio inadeguato alle condizioni psicofisiche dei richiedenti:</b>	
per chi abita in appartamento formato da piano terra e primo piano	12,00
per chi abita in appartamento al primo piano	13,20
per chi abita in appartamento al secondo piano senza ascensore	14,40
<b>C) condizione sociale</b>	<b>PUNTI</b>

coppia convivente (coniugi, compagni , fratelli, parenti entro il secondo grado)	9,90
unico componente nucleo familiare	9,00
<b>D) situazione economica:</b> per chi è in possesso dei seguenti ISEE (nucleo familiare), con arrotondamento dell'importo risultante dalla dichiarazione ai fini ISEE, per eccesso o difetto, a seconda che le cifre oltre la virgola siano o meno superiori ad euro 0,50:	<b>PUNTI</b>
da 0 € 1.000,00	12,60
da € 1.001 ad € 4.000,00	11,90
da € 4.001 ad € 8.000,00	11,20
da € 8.001 ad € 11.000,00	10,50
da € 11.001 ad € 13.000,00	9,80
da € 13.001 ad € 16.000,00	9,10
da € 16.001 ad € 19.000,00	8,40
da € 19.001 ad € 22.000,00	7,70
da € 22.001 ad € 28.000,00	7,00
<b>E) invalidità assegnatario o di parente convivente</b> (se nel nucleo sono presenti più di un componente con disabilità, per ogni ulteriore componente il punteggio relativo all'invalidità verrà valutato al 50 %):	<b>PUNTI</b>
disabilità al 100% o handicap con accompagnamento	16,80
disabilità dal 66% al 100%	15,40
disabilità certificata inferiore al 66%	14,00
<b>F) età anagrafica</b>	<b>PUNTI</b>
dai 65 ai 69 anni	9,00
dai 70 ai 75 anni	9,90
dai 76 ai 79 anni	10,80
80 anni e oltre	11,70
<i>Per l'applicazione del punteggio ai sensi della lettera f) si considera un solo componente del nucleo familiare con l'età anagrafica più alta</i>	
<b>G) residenza nel territorio del Comune</b>	<b>PUNTI</b>
da 5 a 10 anni	7,00
da 10 a 15 anni	7,70
da 15 a 20 anni	8,40
oltre 20 anni	9,10

3.3. In caso di parità di punteggio, sarà data priorità al nucleo familiare che possiede il minor reddito ISEE e, a seguire, la maggiore età anagrafica del componente più anziano del nucleo familiare.

#### 4. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

4.1. La domanda deve essere presentata dal concorrente, previa esibizione di documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno), compilando l'apposito modulo a disposizione presso gli Uffici del Comune, e deve essere depositata presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune, che rappresenta l'ufficio competente per la procedura. Alla domanda devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva unica;
- attestazione ISEE in corso di validità.

4.2. Alla domanda sono allegati, se disponibili, concorrendo alla quantificazione del punteggio finale, i documenti indicati nella domanda di assegnazione, il cui modulo deve essere ritirato presso gli Uffici del Comune, e/o ogni altro documento finalizzato allo scopo. Nel corso della fase istruttoria, l'Ufficio Servizi Sociali provvede a richiedere le eventuali ulteriori integrazioni documentali che dovranno pervenirgli entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della richiesta a cura dell'istante.

4.3. I certificati comprovanti le condizioni di disabilità e di anti igienicità di un alloggio, vanno prodotti in originale.

## **5. EFFICACIA DELLA DOMANDA**

5.1. Le domande presentate sono efficaci per tutto il periodo del bando a condizione che il richiedente depositi a cadenza annuale idonea documentazione comprovante la permanenza/sussistenza dei requisiti ai fini dell'assegnazione, pena la decadenza automatica.

5.2. Anche gli assegnatari degli alloggi dovranno depositare, con cadenza annuale, idonea documentazione comprovante la permanenza/sussistenza dei requisiti ai fini dell'assegnazione, pena la decadenza automatica.

5.3. in caso di decesso del concorrente, o egli altri casi in cui lo stesso non faccia più parte del nuovo nucleo familiare, hanno diritto al subentro nella domanda i componenti del nucleo familiare indicati nella stessa, su richiesta dei soggetti interessati. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, ci si uniforma alla decisione del Giudice o alla convenzione di negoziazione assistita formata ai sensi dell'art. 6 della L. 162/2014. La presentazione di una nuova domanda da parte del soggetto uscito dal nucleo familiare potrà essere ammessa solo dopo la modifica della domanda in cui il medesimo richiedente era presente.

5.4. Qualunque modifica, integrazione e correzione relativa al contenuto della domanda può essere effettuata dal richiedente in qualunque momento prima della scadenza dei termini di formazione della graduatoria.

## **6. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

6.1. Il Comune forma la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi e provvede alla sua pubblicazione sull'albo pretorio e sul sito del Comune. La graduatoria provvisoria è predisposta da una Commissione tecnica costituita da tre componenti, scelti dal responsabile dell'Area Socio-Assistenziale tra il personale dell'Amministrazione comunale. Al fine della formulazione della graduatoria e dell'attribuzione dei punteggi, la Commissione provvede con applicazione dei criteri di valutazione conformemente al punto 3 del bando.

6.2. Ciascun membro della nominata Commissione, dovrà tempestivamente segnalare al suindicato Responsabile, l'esistenza di situazioni di conflitto d'interessi nella quale versa. In tal caso, il citato Responsabile provvede alla relativa sostituzione.

6.3. Nel caso in cui il Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale si trovi esso stesso in situazione di conflitto di interessi, non potrà far parte della Commissione in parola, né potrà nominarne i membri. In tal caso, alla nomina della Commissione provvede altro Responsabile di Area, scelto dal Sindaco.

## **7. ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

7.1. La scelta dell'alloggio da assegnare al singolo nucleo familiare assegnatario è eseguita dall'ufficio Servizi Sociali, sentite le richieste dell'assegnatario e valutate le esigenze secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

7.2. L'alloggio assegnato deve essere stabilmente occupato dal nucleo familiare entro trenta giorni dalla stipula del contratto, pena l'annullamento dell'assegnazione, salvo documentate e motivate giustificazioni.

7.3. Laddove si rendesse necessario procedere ad una redistribuzione degli alloggi tra i nuclei assegnatari, in ragione di necessità riscontrate dagli Uffici dell'Area Socio-Assistenziale, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di procedere al cambio di alloggio, mediante determina del responsabile dell'Area.

## **8. DETERMINAZIONE DEL CANONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

8.1. Il canone di locazione applicato al nucleo familiare assegnatario dell'alloggio è determinato nella misura massima che deriva dall'applicazione della % sull'ISE, tenendo conto della fascia di appartenenza del relativo ISEE. Il canone applicato non potrà essere in ogni caso superiore al canone concordato (vedi allegato A) quale limite massimo, ed inferiore al canone minimo annuo previsto per ogni fascia ISEE indicata, come da tabella seguente.

Il canone minimo è soggetto alla rivalutazione mediante adeguamento ISTAT annuale.

Fascia ISEE	% d' incidenza massima del canone di locazione	Canone di locazione minimo mensile
da 0 € 1.000,00	0 (zero)	20,00
da € 1.001 ad € 4.000,00	10%	40,00
da € 4.001 ad € 8.000,00;	12%	60,00
da € 8.001 ad € 11.000,00	14%	80,00
da € 11.001 ad € 13.000,00	16%	100,00
da € 13.001 ad € 16.000,00	18%	120,00
da € 16.001 ad € 19.000,00	20%	140,00
da € 19.001 ad € 22.000,00	22%	160,00
da € 22.001 ad € 28.000,00	24%	180,00

### Esempio di calcolo:

Nucleo familiare composto da 2 persone

ISE euro 13.275,00 – ISEE 9.620

Canone massimo ammissibile euro 1.858,50 (fascia ISEE da euro 8.000 ad euro 11.000, percentuale incidenza massima canone su ISE 14% - euro 13.275 x 14%= 1858,50)

Canone alloggio euro 2.088,24 – canone applicabile euro 1.858,50.

8.2. Il contratto di locazione viene stipulato in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, con durata triennale rinnovabile automaticamente per due anni alla prima scadenza.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto dal richiedente o dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) e sottoscritto, per accettazione integrale, da tutti i componenti capaci del nucleo familiare assegnatario, affinché ne rispondano in solido all'Amministrazione comunale.

In caso di sottoscrizione da parte del rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) del concorrente, questi dovrà produrre il proprio titolo ed il provvedimento di nomina da parte dell'Autorità giudiziaria.

Contestualmente, quali parti integranti del contratto, dovranno essere sottoscritti il Regolamento di condominio, se presente, la tabella delle ripartizione delle spese di gestione dell'alloggio ed il Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del ...., prot. n. .... con tutti i suoi ALLEGATI.

8.3. Prima della stipula del contratto l'ufficio competente procede al controllo della permanenza dei requisiti per l'accesso e alla verifica di quanto dichiarato nella domanda.

## **9. INFORMATIVA SULL'USO DEI DATI PERSONALI**

9.1. I dati personali, forniti dal concorrente con le dichiarazioni sostitutive per sè e per i componenti del nucleo familiare, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, inclusi quelli 'sensibili' di cui agli artt. 4 e 20 del citato d.lgs, saranno raccolti soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali da parte Comune e degli Enti che hanno stipulato apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, che si avvarranno del sistema informatico della Regione, per la trasmissione e l'elaborazione dei dati forniti.

9.2. Tali dati saranno trattati unicamente per le finalità connesse al bando e all'assegnazione degli alloggi e, ciascuna Amministrazione sarà responsabile del trattamento dei dati ad essa pervenuta o con supporto cartaceo o informatico.

9.3. Potranno essere comunicati ad altra Pubblica Amministrazione limitatamente alle informazioni relative a stati, fatti e qualità personali previste dalla legge e strettamente necessarie per il perseguimento delle suddette finalità.

9.4. Il concorrente, ai sensi dell'art. 13 della suddetta legge, ha diritto di accedere ai dati che lo riguardano e di rettificare, aggiornare, cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

IL DIRIGENTE

**ALLEGATO H** – Schema di contratto di locazione

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il Comune di Flero (p.iva ..... ) di seguito denominato LOCATORE, in persona del Sindaco pro tempore, Sig. /Sig.ra ....., domiciliato presso il Comune di Flero, Piazza IV Novembre, n. 4, concede in locazione

al/la sig./sig.ra ....., nato/a a ..... (.....) il ..... (c.f.: .....), di seguito denominato/a CONDUTTORE/CONDUTTRICE, identificato/a mediante C.I. n. ...., che accetta, per sé ed il suo nucleo familiare, l'unità immobiliare posta in Flero, via ..... n. ..., piano..... scala.....int.....composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, mq. convenzionali ..... e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA:

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO:

.....

CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN DATA .....

Premesso che

- La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE/CONDUTTRICE, che si impegna a comunicare al LOCATORE ogni successiva variazione della composizione del suo nucleo familiare e a produrre la documentazione fiscale rilevante ai fini del mantenimento dell'assegnazione.
- Il presente contratto viene stipulato in osservanza delle disposizioni contenute nel Regolamento di assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune e nei suoi Allegati, del cui contenuto il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara aver preso conoscenza, approvato con Delibera del ....., prot. n. ....., che costituisce parte integrante del presente contratto, come allegato dello stesso.
- La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue

Art.1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

## Art.2

### DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre), dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 2 (due) anni.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

E' fatta salva la facoltà di disdetta da parte del LOCATORE che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Il LOCATORE si riserva il diritto di procedere ai sensi dell'art. 10 del Regolamento in premessa, nei casi previsti e disciplinati dagli artt. 3, comma 2 e 9, comma 1 e in casi di grave violazione dell'Allegato F del Regolamento di cui in premessa.

## Art.3

### CANONE

Il canone annuo è convenuto in euro ....., con riferimento alla Tabella A allegata all'Accordo territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia in data 20.01.2004, modificato, in considerazione degli aspetti economici patrimoniali ai sensi del Regolamento di assegnazione del Comune di Flero in Delibera del ....., prot. n. ....., Allegati A ed D. Al suddetto canone andranno applicati gli aumenti annui stabiliti dall'ISTAT, senza necessità di avviso da parte del LOCATORE.

## Art.4

### DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE (*non è tenuto/a a versare al LOCATORE alcun deposito cauzionale*) versa al LOCATORE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ....., non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della

locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### Art.5

##### SPESE DI REGISTRAZIONE ED ONERI ACCESSORI A CARICO DEL CONDUTTORE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE.

Il LOCATORE provvede alla registrazione del contratto; il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE corrisponde la quota di sua spettanza, corrispondente alla metà, calcolata sulla rata di affitto in scadenza. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... mensile, salvo conguaglio.

#### Art.6

##### PAGAMENTO

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto all'art. 5, mediante la corresponsione di 12 (dodici) rate mensili, da effettuarsi ciascuna il primo giorno del mese di competenza, secondo le modalità stabilite dal LOCATORE, presso la sede del LOCATORE ovvero a mezzo di bonifico bancario.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, di un numero di 6 (sei) canoni di locazione anche non continuativi (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a una mensilità di canone), comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile e dell'art. 9 del Regolamento di assegnazione del Comune di Flero.

#### Art.7

USO

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE e delle persone con lui conviventi, appartenenti al nucleo familiare.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono altresì a carico del CONDUTTORE/CONDUTTRICE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione.

Ove il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE non provveda a tali interventi, vi può provvedere il LOCATORE, a spese del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE medesimo/a.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE è tenuto/a ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge e del Regolamento di Gestione del Comune di Flero, nonché del Regolamento di condominio eventualmente esistente, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo.

Il LOCATORE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

È fatto espresso divieto al/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come individuato dal Regolamento del Comune di Flero.

L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile e la decadenza dall'assegnazione.

#### Art.8

##### DIRITTO DI RECESSO

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

#### Art.9

##### CONSEGNA

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il LOCATORE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE, con il ritiro delle chiavi, prende consegna ad ogni effetto di legge i locali suindicati, costituendosi da quel momento custode degli stessi.

Art.10

RICONSEGNA

Alla data di cessazione del contratto il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE riconsegna puntualmente al LOCATORE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico del LOCATORE purché preventivamente segnalati dal/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Art.11

MODIFICHE

È vietato al/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del LOCATORE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi da modifiche non autorizzate e non realizzate con il consenso scritto da parte del LOCATORE, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art.12

RESPONSABILITA'

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE è costituito/a custode della cosa locata. Esso/a esonera espressamente il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli/le da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali.

Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne il LOCATORE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Art.13

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE ha diritto di partecipare alle assemblee condominiali senza diritto di voto, neppure sulle questioni attinenti alla gestione, utilizzo e modifiche degli impianti e servizi condominiali.

Art.14

ACCESSO

Il LOCATORE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli nel caso in cui il LOCATORE intenda vendere l'unità immobiliare locata.

Art. 15

IMPIANTI

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Art. 16

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Art.17

INADEMPIMENTO

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 e 12, hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile e la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 9 Regolamento di assegnazione del Comune di Flero.

Art.18

VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE elegge domicilio nei locali a lui/lei locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il LOCATORE ed il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dai Regolamenti comunali locali.

Letto, approvato e sottoscritto

..... , li, .....

Il LOCATORE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,17,18.

Il LOCATORE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE sottoscrive i seguenti allegati come parte integrante del presente contratto.

- 1) Regolamento di assegnazione del Comune di Flero con Delibera del ..... n.prot. .... e singoli allegati
- 2) Allegato D "Tabella oneri accessori ripartiti tra locatore e conduttore" del d.m. del 16.01.2017

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE

**ALLEGATO I** – Schema di contratto di locazione emergenziale ai sensi dell'art. 14 del Regolamento  
CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

Il Comune di Flero (p.iva ..... ) di seguito denominato LOCATORE, in persona del Sindaco pro tempore, Sig./Sig.ra ....., domiciliato presso il Comune di Flero, Piazza IV Novembre, n. 4, concede in locazione

al/la sig./sig.ra ....., nato/a a ..... (.....) il ..... (c.f.: .....), di seguito denominato/a CONDUTTORE/CONDUTTRICE, identificato/a mediante C.I. n. ...., che accetta, per sé ed il suo nucleo familiare, l'unità immobiliare posta in Flero, via ..... n. ..., piano..... scala.....int.....composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, mq. convenzionali ..... e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (*indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.*) non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA:

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO:

.....

CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN DATA .....

Premesso che

- Il Comune di Flero, attraverso il suo Servizio Sociale, ha individuato una situazione emergenziale, rispetto ad un nucleo familiare che ha in carico e che deve essere/è inserito in un progetto nel quale la risorsa "casa" è collegata ad altri interventi assistenziali mirati.
- Il responsabile dell'Area Socio-Assistenziale, su indicazione della Giunta (*e previa acquisizione di un parere non vincolante della Consulta dei servizi sociali*) determina con proprio atto ad assegnare l'alloggio oggetto del presente contratto, sito in ..... e sopra identificato.
- A tale assegnazione, di natura temporanea, si procede attraverso la stipula del presente contratto, cui si allega motivata relazione dell'assistente sociale, che costituisce parte integrante del contratto stesso.
- La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione della CONDUTTORE/CONDUTTRICE ed ai suoi attuali conviventi, appartenenti al suo nucleo familiare, che attualmente sono così identificati: ..... (*ivi compresa l'identità di chi si occupi della di lei cura in caso di non autosufficienza*).
- La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue

## PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### Art. 2

#### DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi, dal ..... al ..... allorché cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Tale durata potrà essere eccezionalmente rinnovabile di un altro anno, previa motivata relazione da parte dell'assistente sociale.

### Art.3

#### ESIGENZA DEL LOCATORE/CONDUTTORE

Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta allegando .....

### Art.4

#### CANONE

Il canone di locazione è stabilito in euro ....., mensili e anticipati.

Al suddetto canone andranno applicati gli aumenti annui stabiliti dall'ISTAT, senza necessità di avviso da parte del LOCATORE.

### Art.6

#### DEPOSITO CAUZIONALE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE non è tenuto/a a versare al LOCATORE alcun deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali per ragioni di bisogno documentate agli atti.

### Art.7

#### SPESE E ONERI A CARICO DEL/LA CONDUTTORE/CONDUTTRICE

Sono a carico del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE tutte le spese previste ed indicate nell'art. 9, commi 1 e 2, della L. 392/1978.

### Art.8

#### IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE.

Il LOCATORE provvede alla registrazione del contratto. Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

### Art.9

## PAGAMENTO

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nel domicilio del LOCATORE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dal LOCATORE stesso, in n. .... rate eguali anticipate di euro .... ciascuna, alle seguenti date:.....

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE per alcuna ragione o motivo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile e dell'art. 9 del Regolamento di assegnazione del Comune di Flero.

### Art.10

#### CESSIONE, SUBLOCAZIONE, COMODATO, SUCCESSIONE

È fatto espresso divieto al/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

### Art.11

#### RECESSO

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

### Art.12

#### USO, RIPARAZIONI E MODIFICHE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono altresì a carico del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione.

Ove il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE non provveda a tali interventi, vi può provvedere il LOCATORE, a spese del/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE.

Oltre ai lavori che il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, ai sensi della Tabella allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98, di cui il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara di aver avuto piena conoscenza, risultano a carico dello/a stesso/a, le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE è tenuto/a ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge emanati dalle competenti autorità e del Regolamento di assegnazione del Comune di Flero, Allegato G, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo.

Il LOCATORE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

È vietato al/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del LOCATORE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi da modifiche non autorizzate e non realizzate con il consenso scritto da parte del LOCATORE, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### Art.13

#### CONSEGNA

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il LOCATORE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

#### Articolo 14

#### IMPIANTI

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### Art.15

#### RICONSEGNA

Alla data di cessazione del contratto Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE riconsegna puntualmente al LOCATORE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico del LOCATORE purché

preventivamente segnalati dal/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

#### Art. 16

##### COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

#### Art.17

##### ESONERO DI RESPONSABILITA'

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE è costituito/a custode della cosa locata. Esonera espressamente il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli/le da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere.

Resta ferma la responsabilità del LOCATORE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari dipendenti o da tutte le persone che ammette temporaneamente nei locali.

Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne il LOCATORE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

#### Art.18

##### INADEMPIMENTO

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli 4, 6, 10, 12, 13, 15, 17 e 19 hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile, nonché la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 9 Regolamento di assegnazione del Comune di Flero.

#### Art.19

##### VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE elegge domicilio nei locali a lui/lei locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il LOCATORE ed il/la CONDUTTORE/CONDUTTRICE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

Per la disdetta del contratto da parte del LOCATORE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Letto, approvato e sottoscritto

..... , li, .....

Il LOCATORE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE.

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 17.

Il LOCATORE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE sottoscrive i seguenti allegati come parte integrante del presente contratto.

- 1) Parere servizi sociali
- 2) Regolamento di assegnazione del Comune di Flero con Delibera del ..... n.prot. .... e singoli allegati
- 3) Allegato D "Tabella oneri accessori ripartiti tra locatore e conduttore" del d.m. del 16.01.2017

Il/La CONDUTTORE/CONDUTTRICE