



**COMUNE DI CITTANOVA**  
Città Metropolitana di Reggio di Calabria

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
**N° 48 del 14/04/2020**

**OGGETTO: L.R. 26 NOVEMBRE 1996 N. 32 S.M.I.- APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE E REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI ERP DI PRORPIETA' COMUNALE**

L'anno duemilaventi addì quattordici del mese di Aprile alle ore 13:15, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Il Sindaco Francesco Cosentino la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Il Segretario Generale Dott.ssa Ester D'Amico.

Intervengono i Signori:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	COSENTINO FRANCESCO	Sindaco	X	
<u>2</u>	FERA ANTONINO	Assessore	X	
<u>3</u>	IORFIDA MARIANNA	Assessore	X	
<u>4</u>	MARCHESE GIROLAMO	Assessore	X	
<u>5</u>	CALOGERO ANNA	Assessore	X	
<u>6</u>	VENTRA SILVIO	Assessore		X

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

- con provvedimento n. 9485 del 6 giugno 2007, l'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria Sede di Catanzaro, ha consegnato gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e le relative pertinenze, ubicati nel territorio comunale già di proprietà dello Stato, al Comune di Cittanova, trasferiti ai sensi dell'articolo 1 comma 441 della legge 30 dicembre 2004 n. 311;
- detti alloggi sono stati o saranno assegnati ai soggetti che ne abbiano diritto in base alla normativa regionale vigente (L.R. 26 novembre 1996 n. 32);

**Considerato che:**

- gli enti gestori di alloggi ERP stipulano i contratti con gli assegnatari, dove il rapporto locativo è disciplinato dalla succitata legge regionale in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, dalle Normative Nazionali vigenti e delle disposizioni del Codice Civile;

- l'osservanza delle disposizioni che non sono contenute nel contratto di locazione sono specificate, in genere, in un apposito Regolamento d'uso, adottato ai sensi della citata L.R. e costituente parte integrante e sostanziale del contratto stesso;

**Atteso che** è necessario dotare l'Ente di uno schema di contratto di locazione e relativo regolamento d'uso degli alloggi ERP nel rispetto della normativa regionale e nazionale vigente in materia;

**Ritenuto di adottare** lo schema di contratto di locazione e il regolamento d'uso degli alloggi ERP di proprietà comunale, predisposti dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio e Manutenzione, allegati alla presente;

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 267/2000;

**Dato atto** che la presente deliberazione non necessita di pareri in ordine della regolarità contabile espresso ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

#### **DELIBERA**

1. **la premessa** è parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare** lo schema di contratto di locazione e il regolamento d'uso degli alloggi ERP di proprietà comunale, predisposti dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio e Manutenzione, entrambi allegati alla presente deliberazione quali parti integranti della stessa;
3. **di demandare** al Responsabile del competente Settore comunale l'assunzione degli atti gestionali scaturenti dalla presente deliberazione e l'attuazione di tutte le azioni necessarie per la stipula del nuovo contratto con gli occupanti alloggi ERP di proprietà comunale;
4. **di dichiarare**, con successiva votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.



Rep. n. 00/0000



# COMUNE DI CITTANOVA

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Cittanova e nella sede municipale, con il presente contratto di locazione tra:

A. Il Comune di Cittanova (C.F. 00267230803), di seguito indicata con il termine Comune, con sede in Viale Aldo Moro, 1 - Cittanova (RC) - CAP 89022, proprietario dell'immobile di cui al successivo articolo 1, che interviene al presente atto nella persona del Dirigente delegato, \_\_\_\_\_;

B. Il/la Sig. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ Prov. ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) di seguito indicato con il termine "assegnatario";

## PERMESSO

Che con Determinazione Dirigenziale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva disposta l'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. di cui al presente contratto a beneficio del/la Sig. \_\_\_\_\_;

Che il rapporto locativo è disciplinato dalla vigente L.R. 26 novembre 1996 n° 32 in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, dalle Normative Nazionali vigenti e delle disposizioni del Codice Civile;

Il nucleo familiare dell'assegnatario, al momento dell'assegnazione, è composto, oltre all'assegnatario stesso, di n° \_\_\_\_\_ persone stabilmente conviventi.

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Articolo 1 (Descrizione dell'alloggio)

L'alloggio oggetto del presente contratto è sito del Comune di Cittanova (RC), in Via

\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, legge di  
costruzione n° \_\_\_\_\_.

L'alloggio ha una superficie convenzionale di mq. \_\_\_\_\_, rilevata ai sensi del  
comma 1 dell'articolo 13 della L. n° 392/78, e risulta composto di n° \_\_\_\_\_ vani utili,  
oltre la cucina, i vani accessori e le pertinenze; per un totale complessivo di  
n° \_\_\_\_\_ vani convenzionali.

### **Articolo 2 ( Durata della locazione e recesso dell'assegnatario)**

Il presente rapporto di locazione, ai fini fiscali, ha iniziato a partire dal \_\_\_\_\_ sino  
al \_\_\_\_\_, ai sensi dell'articolo 1 della Legge n° 392/78 ed è tacitamente  
rinnovabile per eguale periodo ai sensi dell'articolo 3 della citata Legge n° 392/78,  
salvo che si verifichino le ipotesi di risoluzione previste dalla vigente normativa  
regionale in materia E.R.P. e dal successivo articolo 6.

Nel corso del rapporto l'assegnatario può recedere dal contratto in qualsiasi  
momento, dandone avviso scritto da far pervenire al Comune, tramite lettera  
raccomandata, almeno 6 mesi prima dalla data di rilascio dell'alloggio ai sensi  
dell'articolo 4 della Legge n° 392/78.

L' alloggio dovrà essere restituito in buono stato, salvo il normale consumo dovuto  
all'uso.

### **Articolo 3 ( Verbale di consegna di locazione)**

L'assegnatario prende in consegna l'appartamento nello stato di fatto e di diritto in cui  
si trova e quale risulta descritto nell'eventuale verbale di consegna.

L'unità immobiliare è in classe energetica \_\_\_ e l'assegnatario dichiara di aver ricevuto  
le informazioni relative alla prestazione energetica dell'alloggio.

Per l'illuminazione e l'acqua potabile il Comune resterà estraneo ad ogni rapporto tra  
l'assegnatario e gli Enti preposti alla erogazione dei servizi.

**Articolo 4 (Canone di locazione)**

Il canone di locazione, determinato per come previsto dall'articolo 35 della L.R. 26 novembre 1996 n° 32, dovuto dall'assegnatario per il godimento dell'alloggio, da pagare entro i primi 5 giorni di ciascun mese secondo le modalità stabilite dall'ente gestore, è fissato, al momento della stipula del presente contratto, in € \_\_\_\_\_

mensili, per un totale di € \_\_\_\_\_ annui, come da apposita scheda dell'alloggio.

Lo stesso potrà essere rideterminato, ai sensi della L.R. 26 novembre 1996 n° 32, sulla base della situazione reddituale del nucleo familiare dell'assegnatario e delle variazioni dell'indice ISTAT.

I pagamenti avverranno a mezzo di bollettini di conto corrente postale e l'assegnatario accetta di uniformarsi sin d'ora, senza alcuna eccezione, ad eventuale sistema diverso di riscossione che il Comune dovesse stabilire in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone, nonché degli oneri accessori, costituisce automaticamente in mora il conduttore con applicazione dei relativi interessi.

Tutti i componenti il nucleo familiare dell'assegnatario sono obbligati in via solidale con l'assegnatario stesso.

**Articolo 5 (Deposito di garanzia)**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l'assegnatario ha effettuato il versamento della somma di € \_\_\_\_\_, con ricevuta n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pari a due mensilità del canone mensile, a titolo di deposito cauzionale.

Tale deposito rimarrà infruttifero per il locatario e vincolato sino alla cessazione della convezione. L'assegnatario non potrà mai scontare alcuna mensilità di canone dalla cauzione così anticipata.

**Articolo 6 (Anagrafe elettrica)**

In attuazione dell'articolo 8 del D.L. n° 333/1992, convertito in legge n° 359/1992, l'assegnatario prende atto che la superficie netta dell'alloggio è quella dichiarata all'articolo 1 e che i dati catastali identificativi dell'immobile concesso in locazione sono i seguenti: Comune di Cittanova, Foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_ R.C. € \_\_\_\_\_.

#### Articolo 7 (Risoluzione del contratto)

Costituiscono causa di risoluzione di diritto del contratto la violazione ed il mancato rispetto delle norme e clausole contenute nel Regolamento d'uso degli alloggi di ERP e delle Norme Contrattuali in esso riportate, Regolamento approvato dal Comune di Cittanova con Deliberazione di Giunta Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e registrato in data \_\_\_\_\_, al n° \_\_\_\_\_, serie \_\_\_\_\_, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto e che l'assegnatario, con la sottoscrizione dello stesso, dichiara di ben conoscere ed accettare.

**PER IL COMUNE DI CITTANOVA**

**L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiaro di aver preso visione e di approvare specificamente le clausole contenute nel Regolamento d'uso degli alloggi di ERP come sopra richiamato e specificamente di cui al punto: 1 (Oggetto), 2 (Uso e alloggio e delle parti comuni), 3 (Attività non consentite), 4 (Norme contrattuali) e degli agli articoli: 1 (Descrizione dell'alloggio), 2 (Durata della locazione e recesso dell'assegnatario), 3 (Verbale di consegna dell'appartamento), 4 (Canone di locazione), 5 (Deposito di garanzia), 6 (Risoluzione del contratto), 7 (Decesso dell'assegnatario, separazione, scioglimento del matrimonio), 8 (Disposizioni inerenti la mobilità), 9 (Migliorie e innovazioni), 10 (Riparazioni e innovazioni ad opera dei locatori), 11 (Uso dell'abitazione locata e degli spazi accessori), 12 (Autogestione dei servizi comuni), 13 (Apparecchi a gas), 14 (Contratti di fornitura), 15 (Spese contrattuali), 16 (Anagrafe elettrica), 17 (Elezione di domicilio e loro convenzionale), 18 (Rinvio alla normativa vigente).

**Cittanova li, \_\_\_\_\_**

**L'ASSEGNATARIO**



**COMUNE DI CITTANOVA**  
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA



**REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL  
COMUNE DI CITTANOVA**

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_ in vigore dal \_\_\_\_\_

## INDICE

1. Oggetto

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

3. Attività non consentite

4. Norme contrattuali

Articolo 1 (Descrizione dell'alloggio)

Articolo 2 (Durata della locazione e recesso dell'assegnatario)

Articolo 3 (Verbale di consegna dell'appartamento)

Articolo 4 (Canone di locazione)

Articolo 5 (Deposito di garanzia)

Articolo 6 (Risoluzione del contratto)

Articolo 7 (Decesso dell'assegnatario, separazione, scioglimento del matrimonio)

Articolo 8 (Disposizioni inerenti la mobilità)

Articolo 9 (Migliorie e innovazioni)

Articolo 10 (Riparazioni e innovazioni ad opera dei locatori)

Articolo 11 (Uso dell'abitazione locata e degli spazi accessori)

Articolo 12 (Autogestione dei servizi comuni)

Articolo 13 (Apparecchi a gas)

Articolo 14 (Contratti di fornitura)

Articolo 15 (Spese contrattuali)

Articolo 16 (Anagrafe elettrica)

Articolo 17 (Elezione di domicilio e loro convenzionale)

Articolo 18 (Rinvio alla normativa vigente)



## 1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, per come definiti all'articolo 1 e all'articolo 2 della L.R. 25 novembre 1996 n° 32, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento d'uso, che è adottato ai sensi della citata L.R. e 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'articolo 1587 del Codice Civile (CC) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento d'uso;
- 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 di Cittanova 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 di Cittanova;
- 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'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. È, inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dopo le ore 22:00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;
- f) notificare tempestivamente al Comune di Cittanova, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata;
- g) 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 dei conduttori dal Comune di Cittanova che è esentata da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale del Comune di Cittanova le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al Comune di Cittanova al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
  - 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 nel libretto di impianto, con cadenza minima biennale, ovvero:
    - in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
    - l'affidamento a ditta o centro di assistenza che dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
  - far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
  - 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;
  - contattare il Comune di Cittanova qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza della stessa, redigendo apposito rapporto.
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico 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) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il Comune di Cittanova resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi impreveduti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il Comune di Cittanova ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
- n) in casi di assenza prolungata dall'alloggio, comunicare al Comune di Cittanova, nominativo e recapito, anche telefonico, della persona di fiducia presso la quale risultano reperibili le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi 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 locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e alla eventuale pulizia dello stabile secondo le disposizioni impartite dal Comune di Cittanova, nonché a segnalare al Comune di Cittanova particolari stati sociali o gravi inadempienze ripetute per quanto previsto dal Regolamento d'uso.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

### 3. Attività 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 (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune di Cittanova 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 di Cittanova 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;
- 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;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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 di Cittanova o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Cittanova o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Comune di Cittanova 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;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Cittanova, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) su aree esterne assegnate ad uso esclusivo (cortile, orto o giardino):
  - eseguire sull'area costruzioni o modifiche senza espresso consenso del Comune di Cittanova;
  - servirsi dell'area per depositare (in maniera non consentita dal comune senso del decoro) veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro.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 di Cittanova, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal Comune di Cittanova al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

#### **4. Norme contrattuali**

Con la sottoscrizione del contratto di locazione di cui il presente regolamento costituisce parte integrante e sostanziale, l'assegnatario dell'alloggio dichiara di aver preso atto e di ben conoscere il presente Regolamento d'uso, le Norme contrattuali di seguito riportate e la L.R. 26 novembre 1996 n. 32 e s.m.i., di approvare tutto quanto di seguito convenuto e di accettare sin da ora le disposizioni che saranno, eventualmente, apportate dal Comune di Cittanova a modifica dello stesso.

##### **Articolo 1 (Descrizione dell'alloggio)**

L'alloggio oggetto del contratto è meglio identificato nel Contratto di locazione sottoscritto e registrato, a cui il presente Regolamento espressamente rimanda e si riferisce.

##### **Articolo 2 (Durata della locazione e recesso dell'assegnatario)**

Il presente rapporto di locazione, ai sensi dell'articolo 1 della Legge n° 392/78, ha inizio a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto di locazione, con la durata, ai fini fiscali, nello stesso riportata, ed è rinnovabile secondo quanto esplicitato nel contratto stesso, salvo che si verifichino le ipotesi di risoluzione previste dalla vigente normativa regionale in materia di ERP e dal successivo articolo 6.

Nel corso del rapporto l'assegnatario può recedere dal Contratto in qualsiasi momento, dandone avviso scritto da far pervenire all'Azienda, tramite lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima dalla data di rilascio dell'alloggio ai sensi dell'articolo 4 della Legge n° 392/78.

L'alloggio dovrà essere restituito in buono stato, salvo il normale consumo dovuto all'uso.

##### **Articolo 3 (Verbale di consegna dell'appartamento)**

L'assegnatario prende in consegna l'alloggio nello stato in cui si trova e per come risulta eventualmente descritto nel verbale di consegna, compilato in contraddittorio con un rappresentante del Comune di Cittanova, che farà fede a tutti gli effetti di legge.

L'unità immobiliare è in classe energetica G e l'assegnatario dichiara di aver ricevuto le informazioni relative alla prestazione energetica dell'alloggio.

Per l'illuminazione, l'acqua potabile ed ogni altro Servizio esterno, il Comune di Cittanova resterà estranea ad ogni rapporto tra l'assegnatario e gli Enti preposti alla erogazione dei servizi.

##### **Articolo 4 (Canone di locazione)**

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario per il godimento dell'alloggio, da pagarsi entro i primi 5 giorni di ciascun mese secondo le modalità stabilite dall'ente gestore, determinato per come previsto dall'articolo 35 della L.R. 26 novembre 1996 n. 32 e s.m.i., dovuto dall'assegnatario per il godimento dell'alloggio, è fissato, al



momento della stipula del Contratto, come da apposita scheda dell'alloggio. Lo stesso potrà essere rideterminato, ai sensi della L.R. 26 novembre 1996 n. 32 e s.m.i., sulla base della situazione reddituale del nucleo familiare dell'assegnatario e delle variazioni dell'indice ISTAT.

I pagamenti avverranno a mezzo di bollettini di conto corrente postale e l'assegnatario accetta di uniformarsi sin d'ora, senza alcuna eccezione, ad eventuale sistema diverso di riscossione che il Comune di Cittanova dovesse stabilire in qualsiasi momento dell'esecuzione del Contratto.

A decorrere dal 10 gennaio di ogni anno il canone sarà ricalcolato tenendo conto del reddito del nucleo familiare dell'assegnatario, conformemente a quanto stabilito dalla normativa in materia di ERP.

Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone, nonché degli oneri accessori ove di importo pari o superiore a due mensilità del canone, costituisce automaticamente in mora il conduttore con applicazione dei relativi interessi.

Tutti i componenti il nucleo familiare dell'assegnatario sono obbligati in via solidale con l'assegnatario stesso, nei confronti dell'ente gestore, al pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori.

L'assegnatario, a giustificazione del ritardo o della sospensione nella corresponsione del canone mensile, non può eccepire un eventuale ritardo d'intervento del Comune nella manutenzione dell'alloggio o del fabbricato e, pertanto, a tale eccezione, fin d'ora espressamente rinuncia.

#### **Articolo 5 (Deposito di garanzia)**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l'assegnatario ha effettuato il versamento della somma riportata in Contratto, pari a due mensilità del canone mensile, a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito rimarrà infruttifero per il locatario e vincolato sino alla cessazione della convenzione. Su tale deposito l'Azienda è autorizzata a ritenere in qualunque tempo:

- a) l'ammontare di ogni eventuale credito del Comune di Cittanova verso l'assegnatario, con esclusione dei canoni di locazione;
- b) l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario o persona con lo stesso convivente, per propria colpa, incuria o altro, sia all'alloggio sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

Dette ritenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti all'assegnatario e delle maggiori spese relative che l'assegnatario è sempre tenuto a rimborsare al Comune. Le eventuali ritenute dovranno essere reintegrate dall'assegnatario immediatamente ed a semplice richiesta del Comune, sotto comminatoria di risoluzione del contratto.

L'assegnatario non potrà mai scontare alcuna mensilità di canone dalla cauzione così anticipata.

#### **Articolo 6 (Risoluzione del contratto)**

Costituiscono causa di risoluzione di diritto del Contratto:

- a) l'annullamento dell'assegnazione ai sensi della normativa regionale in materia di ERP;
- b) la decadenza dall'assegnazione ai sensi della normativa regionale in materia di ERP;
- c) la morosità superiore a tre mesi ai sensi della normativa regionale in materia di ERP. In tale ipotesi, sui canoni non corrisposti graverà un tasso di interesse, a carico dell'assegnatario moroso, pari al tasso ufficiale di sconto in vigore all'atto della comunicazione di addebito e fatta salva la facoltà del Comune gestore di applicare un'ulteriore indennità di mora pari al 6%;
- d) l'inosservanza delle norme contenute nel Contratto, nel presente regolamento per gli inquilini e nel regolamento per l'autogestione dei servizi e degli impianti comuni del fabbricato;
- e) l'uso, anche parziale, dell'alloggio per scopi diversi da quello esclusivamente convenuto di abitazione;
- f) la realizzazione di modificazioni all'alloggio o alle pertinenze del fabbricato senza preventiva autorizzazione del Comune, fatto salvo il risarcimento del danno.
- g) la perdita dei requisiti di cui all'articolo 1 bis della L.R. 30 marzo 1995 n. 8.

#### **Articolo 7 (Decesso dell'assegnatario, separazione, scioglimento del matrimonio)**

In caso di decesso dell'assegnatario titolare del contratto, il Comune di Cittanova consentirà, nel rispetto dell'articolo 32 della L.R. 26 novembre 1996 n. 32, il subentro nel rapporto di locazione ai familiari conviventi con il defunto ed in possesso dei requisiti previsti dalla citata L.R., salvo che l'assegnazione non avvenga ai sensi dell'articolo 1 bis e quinquies L.R. 30 marzo 1995 n. 8.



In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del medesimo, il Comune di Cittanova provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alle decisioni del giudice, sempre che il coniuge subentrante sia in possesso dei requisiti previsti dalla citata L.R. 26 novembre 1996 n. 32.

In difetto di tali requisiti, i familiari ed i conviventi dovranno rilasciare, in favore del Comune di Cittanova, l'alloggio libero e sgombero nel termine di 30 giorni, salvo proroga. Nel caso contrario, il Comune procederà, nei loro confronti, ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. n. 1035/72 e dell'articolo 52 della L.R. 26 novembre 1996 n. 32.

#### **Articolo 8 (Disposizioni inerenti la mobilità)**

Qualora si determini la condizione di sottoutilizzazione o sovraffollamento dell'alloggio, nonché situazioni di disagio abitativo o di carattere sociale il Comune inserirà l'assegnatario nei piani di mobilità predisposti, ai sensi della L.R. 26 novembre 1996 n. 32.

Sono comunque consentiti, previa autorizzazione del Comune, i cambi consensuali tra assegnatari di alloggi di ERP, cui consegue la stipula di nuovo contratto di locazione.

#### **Articolo 9 (Migliorie e innovazioni)**

Nessuna miglioria, innovazione o modifica potrà essere fatta dall'assegnatario senza il preventivo consenso scritto dell'ente gestore.

In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, stabili o mobili, compresi gli impianti elettrici, gas, acqua, igienici e di riscaldamento, ecc., restano, al termine del rapporto, di proprietà dell'ente, senza che per ciò l'assegnatario possa pretendere rimborso o indennizzo e ciò in deroga agli articoli 1592, 1593 del Codice Civile.

Resta riservato all'ente il diritto di pretendere la remissione dei locali nel pristino stato in danno e a spese dell'assegnatario.

#### **Articolo 10 (Riparazioni e innovazioni ad opera dei locatori)**

L'assegnatario autorizza fin d'ora il Comune, anche in sua assenza, ad eseguire nella unità immobiliare le opere di riparazione/innovazione ritenute necessarie e opportune a insindacabile giudizio del Comune medesimo, anche in deroga all'articolo 1582 c.c.

L'assegnatario autorizza fin d'ora altresì le visite e ispezioni disposte dal Comune allo scopo di verificare la buona conservazione dei locali e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

#### **Articolo 11 (Uso dell'abitazione locata e degli spazi accessori)**

Per quanto attiene agli obblighi del conduttore in ordine all'uso, destinazione e manutenzione dell'alloggio, dei servizi e delle parti comuni, si fa rinvio alle norme del presente "regolamento d'uso degli alloggi in locazione" o "regolamento per gli inquilini" approvato dall'ente gestore, che l'assegnatario dichiara di accettare e di osservare e del quale dichiara di avere ricevuto copia e quindi di ben conoscerlo. In particolare l'assegnatario ha diritto di usare e godere delle parti comuni che di fatto accedono o sono comprese nel fabbricato in cui è sito l'alloggio, quali i locali comuni, le corti esterne.

L'assegnatario, con la sottoscrizione del Contratto, dà facoltà al Comune di stipulare per proprio conto una assicurazione contro i rischi di perdita e deterioramento dell'alloggio e sue pertinenze, anche per causa di incendio, impegnandosi a corrispondere, unitamente al canone locativo, anche il premio conseguente, ripartito in base ai vani convenzionali dell'alloggio. Di conseguenza l'eventuale responsabilità dell'assegnatario verso il Comune si limiterà, ai sensi degli articoli 1588 e 1589 c.c., alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore ed il danno effettivo.

#### **Articolo 12 (Autogestione dei servizi comuni)**

(Per i soli alloggi di nuova costruzione o recuperati, per i quali è già esiste l'autogestione)

1. Gli impianti e servizi comuni di pulizia, riscaldamento, (ascensore), (custodia), e inerenti le parti comuni dello stabile, sono gestiti direttamente dall'assegnatario unitamente agli altri inquilini dell'edificio in osservanza delle disposizioni contenute nell'apposito regolamento per l'autogestione, che l'assegnatario dichiara di ben conoscere.

In ogni caso resta a carico dell'assegnatario la spesa per il compenso eventualmente dovuto al rappresentante degli assegnatari o all'amministratore.

2. L'assegnatario dichiara altresì di accettare ed osservare le modificazioni ed aggiunte che potranno essere introdotte nel suddetto regolamento.
3. In caso di morosità dell'assegnatario nei confronti dell'autogestione, è data facoltà all'Ente Gestore di procedere al recupero delle somme dovute mediante addebito sul canone di locazione, con obbligo per l'Ente medesimo di restituire all'autogestione.

(Per gli alloggi per i quali non è ancora stata realizzata l'autogestione dei servizi)

1. L'assegnatario si impegna a rimborsare al Comune i costi diretti e indiretti dei servizi accessori erogati, nonché ad assumere la gestione diretta - unitamente agli altri inquilini dell'edificio - dei servizi medesimi, conformemente alle decisioni e determinazioni del Comune.
2. In ogni caso resta a carico dell'assegnatario la spesa per il compenso al rappresentante degli assegnatari. In vista dell'assunzione della gestione diretta dei servizi comuni l'assegnatario si impegna fin d'ora ad osservare le disposizioni contenute nell'apposito regolamento per l'autogestione dei servizi.
3. In caso di morosità dell'assegnatario nei confronti del condominio è data facoltà al Comune di procedere al recupero delle somme dovute mediante addebito sul canone di locazione, con obbligo per il Comune medesimo di restituire al condominio.

#### **Articolo 13 (Apparecchi a gas)**

È fatto divieto all'assegnatario di installare nei locali apparecchi a gas illuminante o a combustibile gassificato, quali stufe, scaldabagno, scaldia acqua, senza preventiva autorizzazione scritta dell'ente gestore.

#### **Articolo 14 (Contratti di fornitura)**

L'assegnatario si impegna a provvedere direttamente alla stipula dei contratti di fornitura della energia elettrica, gas, acqua potabile e telefono relativi all'alloggio, alle parti e servizi comuni dello stabile, rimanendo le relative spese contrattuali e d'esercizio a suo completo carico.

#### **Articolo 15 (Spese contrattuali)**

Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di stipulazione del Contratto, ivi compresi i bolli, le imposte e tasse, nonché quelle per le eventuali rinnovazioni di esso.

Le spese relative alla registrazione del Contratto saranno invece ripartite in parti uguali tra il Comune e l'assegnatario, che a tal fine si impegna a rimborsarle a richiesta del Comune medesimo, che provvederà alle formalità relative.

#### **Articolo 16 (Anagrafe elettrica)**

Al fine di dare concreta attuazione all'articolo 8 del D.L. n. 333/1992, convertito in legge n. 359/1992, l'assegnatario prende atto che la superficie netta dell'alloggio è quella dichiarata all'articolo 1 e che i dati catastali identificativi dell'immobile concesso in locazione sono quelli meglio evidenziati nel Contratto.

#### **Articolo 17 (Elezione di domicilio e loro convenzionale)**

1. Agli effetti dell'esecuzione del Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono rispettivamente domicilio:
  - il Comune nella propria sede istituzionale;
  - l'Assegnatario nell'alloggio assegnatogli.
2. Per ogni controversia dipendente o inerente al Contratto, competente è l'Autorità Giudiziaria del foro di Palmi, ai sensi degli articoli 28 e 29 Codice di procedura Civile, anche in caso di applicazione della procedura speciale di cui all'articolo 32 del T.U. approvato con R.D. n. 1165/1938.

#### **Articolo 18 (Rinvio alla normativa vigente)**

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento e dal regolamento degli inquilini e di Autogestione richiamati e accettati dall'assegnatario, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e, in particolare, al D.P.R. n. 1035/72, alla L. n. 513/77, alla L.R. n. 32/96, nonché alle successive modificazioni ed integrazioni ed alle altre leggi e regolamenti vigenti, per quanto compatibili, anche in materia di impianti, pubblica sicurezza, igiene, edilizia.



NOV  
1951

**REGOLARITÀ TECNICA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO -  
MANUTENZIONE**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile del Settore  
Arch. Salvatore Foti

**REGOLARITÀ CONTABILE**

**SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile

La Responsabile del Settore Economico Finanziario  
Dott.ssa Simona Abramo

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**

Francesco Cosentino



**IL SEGRETARIO GENERALE**

D.ssa Ester D'Amico

Della suesata deliberazione viene iniziata la pubblicazione il giorno 29/04/2020 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

**Il Messo Comunale**

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo

Visti gli atti d'Ufficio

ATTESTA

CHE la presente deliberazione

- A  E' stata affissa all'Albo Pretorio del Comune come da attestazione che precede;
- B  E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari con lettera n. 6/07 del 29/04/2020 per come prescritto dall'art.125 del Decreto Legislativo 18/8/2000 N.267;
- C  è divenuta esecutiva il giorno 10/05/2020
  - C1  perché dichiarata **immediatamente eseguibile** (art.134 4° comma - D. Lgs 18/8/2000 N.267);
  - C2  perché **decorsi 10 giorni dalla pubblicazione** (art. 134 3° comma- D. Lgs 18/8/2000 N.267 )

(per le attestazioni di cui alle lettere A-B-op-P2)

Dalla Residenza Comunale 11/05/2020

La Responsabile del Settore Amministrativo  
Angela Gibvinazzo

