

REGOLAMENTO approvato con delibera G.C. N. 1208 DEL 12 OTTOBRE 1999 e modificato con delibera G.C. N.79 del 23 GIUGNO 2006

LOCAZIONI TRA COMUNE E PROPRIETARI PRIVATI E CONTRATTI COLLEGATI DI SUBLOCAZIONE

Art. 1 - L'Amministrazione Comunale stipula contratti di diritto privato al fine di reperire abitazioni per soggetti da essa individuati. A tali contratti si applicheranno le regole della locazione. Il presente Regolamento contiene le clausole essenziali dei rapporti che intercorreranno tra il Comune, che assume la veste di conduttore, e i privati proprietari. La stipula dei contratti trova la sua giustificazione nell'intento di dare risposta al bisogno di abitazione che ha i caratteri dell'urgenza, L'Amministrazione intende offrire, attraverso le locazioni in abitazioni private, un rimedio di carattere temporaneo. La finalità di rispondere all'esigenza impellente e temporanea di abitazione è allo stesso tempo l'interesse che

sorregge il ricorso da parte dell'Amministrazione allo strumento privatistico e l'elemento che concorre a determinare la causa del contratto di locazione.

Art. 2 -Vengono individuati come aventi diritto i nuclei familiari che:

- sono in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi di ERP
- sono obbligati alla ricerca di una nuova sistemazione in forza di un provvedimento di sfratto, per la cui esecuzione è stato richiesto l'intervento della forza pubblica, oppure a causa di una situazione di grave degrado abitativo accertata dall' Azienda Sanitaria.

I soggetti così individuati debbono inoltre presentare alternativamente uno dei seguenti requisiti:

- a) presentare problematiche sociali particolari attestate dal segretariato sociale.
- b) essere presenti in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) oppure aver presentato validamente domanda in base all'ultimo bando pubblicato.
- c) rientrare nelle categorie di cui all'art.6, comma 5 della legge 431/98.

Dei soggetti aventi diritto sarà redatto apposito elenco, cui non sarà data pubblicità ai sensi della legge 675/96. Sono salve le norme sul diritto di accesso.

La priorità degli interventi sarà decisa da una commissione formata da:

- un rappresentante del Segretariato Sociale
- il dirigente del Servizio Assegnazione Alloggi o suo delegato.

*dando priorità agli sfrattati che hanno partecipato al tavolo di conciliazione seguito dall'Amministrazione Comunale.*

Art. 3 - La conclusione di ciascun contratto è preceduta da istruttoria svolta dai competenti uffici dell'Amministrazione. Vengono individuati due responsabili, uno per gli aspetti tecnici (Ufficio Beni Patrimoniali) e l'altro per gli aspetti giuridici (Ufficio Alloggi), cui è possibile rivolgersi per ottenere informazioni, per quanto di loro competenza, sul corso di singole procedure o sul funzionamento in generale

dell'iniziativa. La conduzione delle trattative sui punti essenziali del contratto, così come la stipula dello stesso, spettano al Dirigente del V Settore, Servizio Amministrativo.

Art. 4 - Il proprietario, in armonia con le norme sul mandato e sul contratto di agenzia, può farsi sostituire, nella conduzione delle trattative, da persona di sua fiducia.

Art. 5 - Il Comune di Pisa è autorizzato a sublocare in favore dei soggetti indicati nell'art.2).

Il Contratto rientra pertanto fra quelli di cui all'art.1, comma 3 della legge 431/98.

Nel rispetto della causa del contratto, come delineata nell'art.1, deve risultare espressamente dal testo dell'accordo la specifica esigenza temporanea di abitazione cui il contratto assolve per il subconduttore.

In particolare deve evincersi chiaramente che il subconduttore attende di trovare sistemazione, con il suo nucleo familiare, in alloggio di ERP , e che a tale scopo ha già rivolto istanza all'Amministrazione Comunale oppure che si impegna ad inoltrarla appena possibile.

In conformità con la nozione di contratto di locazione per esigenze transitorie, i mutamenti della situazione di fatto, quali la perdita dei requisiti o la perdita del punteggio per le diverse condizioni oggettive e/o soggettive, non influiscono sulla ragione che ha determinato la stipula del contratto e non consente in nessun modo di avanzare pretesa al prolungamento del rapporto oltre la scadenza sopravvenuta.

Art. 6 - Le spese per i consumi di acqua, gas, elettricità nonché gli oneri condominiali gravano sull'inquilino-subconduttore. Di questi ultimi può essere chiesto il pagamento al Comune, qualora, sulla base di accordo preso con il proprietario, essi debbano essere corrisposti unitamente al canone di locazione, in tal caso il Comune ne recupera l'importo, aggiungendolo al canone di sublocazione.

Art. 7 - I contratti di locazione e sublocazione hanno durata quadriennale ove non sia pattuito

diversamente. In nessun caso la durata del contratto potrà essere inferiore ad anni due.

L' Amministrazione assume l'obbligo nei confronti del proprietario-locatore di liberare l'alloggio entro la scadenza del contratto.

Previo consenso del proprietario e a sua insindacabile scelta, il rapporto locativo può essere prorogato fino ad ulteriori due anni.

Qualora, prima del termine quadriennale o del diverso termine contrattuale, si renda disponibile alloggio di ERP adeguato, in relazione ai criteri della L.R.T. 96/96, alle esigenze dell'inquilino e della sua famiglia, il Comune può recedere dal contratto di locazione, dandone avviso al proprietario almeno tre mesi prima.

In alternativa, il Comune può stipulare nuovo contratto di sublocazione con altro nucleo familiare selezionato, senza pregiudizio del diritto del proprietario alla restituzione alla scadenza della locazione.

La permanenza, per qualsivoglia ragione, nell'appartamento locato del nucleo familiare beneficiario, protratta oltre la scadenza, fa scattare l'obbligo per il Comune, al pagamento di penale, eguale a 120% del canone di locazione, in aggiunta al canone stesso. In relazione a ciascun mese scatta la penale qualora il rilascio si prolunghi oltre il quindicesimo giorno dello stesso.

Art. 8 -Il contratto di sublocazione ha scadenza nel giorno stesso in cui termina il contratto di locazione o altrimenti nel termine massimo di 15 giorni decorrenti da quando il Comune rende nota formalmente all'inquilino la disponibilità di alloggio di ERP .

Il Comune ha diritto di rivalersi nei confronti dell'inquilino per l'importo della penale di cui all'articolo precedente. Nel frattempo continuerà ad esigere il canone di sublocazione.

Art. 9 -Nel contratto fra Comune e proprietario l'importo richiesto dal proprietario è sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Ufficio Patrimonio che redige apposita relazione. Quando il canone sia stabilito secondo i criteri contenuti nell'accordo territoriale sottoscritto in data 16.07.1999 e depositato in data 19.07 ,1999 al prot. 9728 la valutazione di congruità non è richiesta.

Art. 10 - Il canone di sublocazione è fissato di norma nella metà del canone versato dal Comune.

Art. 11 -Il canone viene pagato, in entrambi i rapporti contrattuali, all'inizio di ogni mese. Il Comune è tenuto al pagamento entro 7 giorni dall'inizio del mese corrente; nel contratto è contenuta clausola sulle modalità di versamento. Il mancato pagamento di due mensilità del canone di locazione comporta la risoluzione di diritto del contratto-

Lo scioglimento del contratto tra proprietario e Comune per causa imputabile a quest'ultimo determina il sorgere di un obbligo dell'Amministrazione al reperimento di altro alloggio privato o pubblico idoneo e al pagamento, a favore del nucleo familiare interessato, delle spese di trasloco.

Art. 12 -Nel contratto di sublocazione il canone viene pagato entro 5 giorni dall'inizio del mese corrente; per l'adempimento l'inquilino utilizza i bollettini a tale scopo inviati dall'Ufficio Rendite Patrimoniali. Si applicano per la morosità le norme previste dall'articolo precedente, considerando le due mensilità, che determinano la risoluzione del contratto, come riferite al canone di sublocazione.

Art. 13 - Il locatore è tenuto a consegnare l'appartamento, libero da persone e cose e ad assicurarne, il pacifico godimento per tutto lo svolgimento del rapporto di sublocazione. Il locatore è tenuto inoltre alla garanzia di conformità dell'appartamento alle norme edilizie, sanitarie, impiantistiche e di sicurezza.

Prima della stipula del contratto il proprietario deve rendersi disponibile al sopralluogo da parte dei responsabili, sopra indicati, e di altro personale esperto al fine della redazione del verbale sullo stato dell'immobile; il verbale, steso in contraddittorio fra le parti, deve riportare fedelmente gli oggetti di arredamento

eventualmente contenuti e deve recare menzione del funzionamento degli impianti termici ed elettrici.

La sottoscrizione del verbale avviene immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto; nello stesso momento il proprietario deve consegnare copia degli attestati di conformità o dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla conformità ai sensi della L. 46/90.

Il proprietario è responsabile per i vizi occulti.

Art. 14 -Per la ripartizione delle spese si applica nel contratto di locazione l'art. 1576 c.c.; spetta pertanto al proprietario-locatore sostenere le spese per la manutenzione straordinaria e per la manutenzione ordinaria, fatta eccezione per la piccola manutenzione.

In materia di manutenzione e di riparazioni da effettuare nell'alloggio, il subconduttore ha rapporti diretti con il proprietario.

Per la risoluzione di eventuali controversie sull'individuazione del soggetto obbligato si farà riferimento agli orientamenti giurisprudenziali e alla Tabella predisposta dalla Confedilizia, registrata in data 22/11/94.

Art. 15 - Per le riparazioni che hanno il carattere dell'urgenza si applica l'art. 1577 c.c.; l'inquilino può perciò eseguirle direttamente. L' avviso è rivolto al proprietario.

Art. 16 -Il Comune è responsabile nei confronti del proprietario dei danni provocati dolosamente o colposamente dall'inquilino, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione.

Il proprietario è tenuto a dare all' Amministrazione comunale, nella persona di uno dei responsabili, immediato avviso della presenza di danni nell ' alloggio, al fine di consentire l' effettuazione di sopralluoghi.

Art. 17 -Il Comune si rivale nei confronti dell'inquilino per gli oneri sostenuti in conseguenza "" ,

dell'inadempimento ai suoi obblighi contrattuali. Il contratto di sublocazione automaticamente qualora l'entità dei danni provocati dall'inquilino, ed accertati dai tecnici comunali, superi l'importo di due mensilità.

Art. 18 -Effettuato il sopralluogo e vagliata positivamente dall'Ufficio Beni Patrimoniali la congruità del canone richiesto, l'alloggio è disponibile per la sublocazione. Il nucleo familiare cui cedere l'alloggio in sublocazione viene identificato in base ai criteri fissati nell'art. 2. Quanto alle dimensioni, viene considerato adeguato l' alloggio che risponde alle dimensioni indicate nella L.R. T. 96/96.

Art. 19 - La registrazione dei contratti è curata dall'Ufficio Contratti del Comune. Quest'ultimo provvede a convocare il proprietario e il inquilino per il pagamento delle imposte di bollo e di registro.

I diritti di segreteria sui contratti di locazione e sublocazione sono a carico del Comune. Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo a metà fra le parti. Il Comune, se necessario, anticipa gli oneri che gravano sul inquilino. In tal caso viene assegnato all'inquilino termine non superiore a due mesi per il pagamento; l'inadempimento concorre a determinare l'importo, corrispondente a due

mensilità, che costituisce presupposto per la risoluzione automatica della sublocazione.

Art. 20 - Le abitazioni locare nel quadro di tale iniziativa sono soggette ad aliquota ICI prima casa a decorrere dall'1/1/99. Per l'anno 1998 è riconosciuta al proprietario indennità straordinaria di Lit. 200.000, da corrispondere al proprietario dietro presentazione della ricevuta ICI 1998.

Spetteranno inoltre al locatore le agevolazioni previste dall'art.8, comma 1, della legge 431/98.

Art. 21 - La mediazione per il contratto di locazione grava, per la parte del Comune, sull'inquilino.

Il Comune anticipa l'importo della mediazione per conto del inquilino. Nei rapporti fra Comune e inquilino, il primo concede rateizzazione al secondo per il pagamento della mediazione; l'importo viene suddiviso in non più di tre rate che vengono a scadere ogni due mesi.

La mancata corresponsione delle rate concorre a determinare l'importo delle due mensilità che è presupposto per la risoluzione automatica del contratto di sublocazione.

Sull'inquilino non può in ogni caso gravare complessivamente mediazione superiore ad una mensilità.

Art. 22 - Ogni qualvolta si renda necessario, l'inquilino deve rendere possibile l'ingresso dei tecnici dell'Amministrazione nell'alloggio per compiere gli opportuni accertamenti. Il rifiuto ingiustificato determina il pagamento di penale di Lit. 300.000.

Art. 23 - Per quanto non previsto si applicano le regole del codice civile sul contratto di locazione-