



Regione Piemonte

Provincia di Biella

# *Comune di Borriana*

13872 - Piazza Mazzini, 80

e-mail: [ragioneria@comuneborriana.info](mailto:ragioneria@comuneborriana.info)

*Ufficio Segreteria*



# **Regolamento per la locazione degli alloggi comunali**

Approvato con deliberazione C.C.N.22 del 28/9/2017

## Indice generale

Art. 1 .....	3
OGGETTO E FINI DEL REGOLAMENTO .....	3
Art. 2 .....	3
INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO .....	3
Art. 3 .....	3
MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE (CONDUTTORE) .....	3
Art 4 .....	7
DETERMINAZIONE DEL CANONE BASE DI LOCAZIONE .....	7
Art. 5 .....	7
FORMA DEL CONTRATTO D'AFFITTO E DURATA DELLE LOCAZIONI .....	7
Art. 6 .....	8
PULIZIA – DECENZA – QUIETE .....	8
Art. 7 .....	9
DIVIETI GENERALI .....	9
Art. 8 .....	10
OBBLIGHI PARTICOLARI .....	10
Art. 9 .....	10
DIVIETO DI OPERE DI ADATTAMENTO E TRASFORMAZIONE .....	10
Art. 10 .....	11
LAVORI E PRESTAZIONI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE .....	11
Art. 11 .....	11
RESPONSABILITA' SOLIDALE .....	11
Art. 12 .....	11
LAVORI INTERNI AGLI ALLOGGI A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE .....	11
Art. 13 .....	11
CUSTODIA DEI LOCALI – MANUTENZIONE .....	11
Art 14 .....	11
ISPEZIONE DEI LOCALI .....	11

## Art. 1

### OGGETTO E FINI DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina nei limiti della specifica legislazione, la **locazione dei beni immobili siti in Piazza Mazzini numero civici 80 e 19/a**, di proprietà comunale ad uso abitativo e comunque costituenti beni del patrimonio disponibile.
2. Trova applicazione in ogni modo la Legge 9 dicembre 1998, n°431 ed il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999.
3. Fra le unità immobiliari contemplate dal presente regolamento, ricadono altresì gli alloggi di servizio ubicati nei fabbricati demaniali o destinati a pubblici esercizi.
4. Non rientrano, invece, gli immobili o le unità immobiliari assoggettate alla legislazione di edilizia residenziale pubblica, ricadenti nella normativa prevista dalla L.R. Piemonte 28 marzo 1995, n°46 e ss.mm.ii.
5. Il presente Regolamento riconosce, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n°241 e ss.mm.ii., al fine di garantire trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire lo svolgimento imparziale, a chiunque abbia un interesse personale e concreto, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, il diritto di accesso ai documenti amministrativi della pratica amministrativa. Tale diritto di accesso si applica in quanto compatibile alle associazioni e comitati portanti interessi pubblici o diffusi nonché a tutti gli amministratori comunali. Il diritto di accesso è concesso per tutti gli atti amministrativi di cui al presente regolamento con eccezione di quelli per i quali necessita tutelare la riservatezza dei terzi, persone o gruppi.

## Art. 2

### INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

1. Il Responsabile del Servizio locazioni, anche per gli atti infraprocedimentali, è il Responsabile del Servizio Economato del Comune o, in assenza o grave impedimento motivato e giustificato, il Segretario Comunale.
2. Al Responsabile del Servizio locazioni competono tutte le operazioni gestionali previste dal presente Regolamento e da ogni altra disposizione in materia, assumendo la qualità di locatore a tutti gli effetti di legge.

## Art. 3

### MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE (CONDUTTORE)




1. Il Responsabile del Servizio locazioni, al fine di concedere un alloggio a terzi, deve necessariamente provvedere all'espletamento delle procedure di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile del Servizio locazioni su indicazione della Giunta Comunale emette un avviso, da pubblicare all'albo pretorio comunale per la durata minima di giorni 15 (quindici) consecutivi, con il quale invita tutti coloro che siano interessati ad inoltrare domanda al Comune.
3. L'avviso di cui al precedente comma dovrà almeno contenere:
  - ✚ l'indicazione circa l'ubicazione della o delle unità immobiliare/i di proprietà comunale che si intende/ono locare;

- ✚ la data presunta di inizio del contratto d'affitto;
  - ✚ la specifica consistenza (vani/mq) della o delle unità immobiliare/i che si intende/ono locare;
  - ✚ il canone base, calcolato secondo quanto previsto dal successivo articolo 4;
  - ✚ termine di ricezione delle domande, non inferiore comunque al termine di scadenza della pubblicazione dell'avviso stesso;
  - ✚ elenco dettagliato della documentazione da produrre a corredo dell'istanza.
4. Le domande dovranno essere presentate utilizzando i moduli predisposti dal Comune ed allegati al Bando. Le domande, pervenute entro il termine utile, dovranno essere registrate al protocollo generale del Comune e per le stesse ne verrà rilasciata ricevuta equivalente alla comunicazione di avvio del procedimento previsto dalla Legge 7 agosto 1990, n°241 e ss.mm.ii.
5. L'esame delle domande sarà effettuato da un'apposita commissione composta da:
- il Responsabile del Servizio Locazioni in qualità di Presidente;
  - due pubblici dipendenti, anche di altri Enti, con qualifica impiegatizia in qualità di membri.
6. La Commissione si riunisce in prima seduta entro 5 (cinque) giorni dal termine ultimo fissato per la ricezione delle istanze. In tale sede esamina le domande prodotte, la regolarità della documentazione a corredo delle stesse e redige una graduatoria attribuendo i punteggi previsti dai commi successivi, rispettivamente per gli alloggi di Piazza Mazzini n°80 e per gli alloggi di Piazza Mazzini n°19/a.

7. ALLOGGI PIAZZA MAZZINI N°80 **Destinati ad un nucleo familiare composto DA DUE O PIÙ PERSONE** - I PUNTEGGI SONO DETERMINATI COME SEGUE:


DESCRIZIONE DEL TITOLO	PUNTI	
<b>COPPIE</b>		
Coppia di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno <b>uno dei soggetti</b> sia residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>20</b>
	5 anni	<b>15</b>
	1 anno	<b>3</b>
Coppia di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un genitore</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>8</b>
	1 anno	<b>2</b>
Coppia di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un parente fino al secondo grado</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>4</b>
	1 anno	<b>1</b>
Coppia di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno <b>uno dei soggetti</b> sia residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>20</b>
	1 anno	<b>15</b>
Coppia di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un genitore</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>12</b>
	1 anno	<b>8</b>
Coppia di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un parente fino al secondo grado</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>12</b>
	1 anno	<b>4</b>
Coppia con <b>figli conviventi nel proprio nucleo familiare</b>	Con figli	<b>10</b>
	Senza figli	<b>5</b>
<b>GENITORI CON FIGLI</b>		
<b>Genitore</b> con figli che <b>sia residente</b> nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>20</b>
	5 anni	<b>15</b>
	1 anno	<b>3</b>
<b>Genitore</b> con figli che abbia <b>un genitore residente</b> nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>8</b>
	1 anno	<b>2</b>
<b>Genitore</b> con figli che abbia <b>un parente fino al secondo grado residente</b> nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>4</b>
	1 anno	<b>1</b>
<b>ALTRI PUNTEGGI</b>		
<b>COPPIA o GENITORE NON RESIDENTE a Borriana che intende trasferire la sua residenza presso il Comune di Borriana</b>		<b>18</b>
<b>Soggetti residenti in Borriana che intendono migliorare la loro condizione abitativa (*)</b> <i>(*) tale requisito potrà essere verificato da parte della Commissione aggiudicatrice</i>		<b>4</b>
<b>Soggetti residenti in Borriana per i quali vige un provvedimento di sfratto non dovuto a motivi di morosità (**)</b> <i>(**) tale requisito potrà essere verificato da parte della Commissione aggiudicatrice</i>		<b>4</b>

DESCRIZIONE DEL TITOLO	PUNTI
<b>COPPIE</b>	
Altri casi	<b>3</b>

-  Per **COPPIA** si intende quella coniugale o anche quella stabilmente formata di fatto.
-  Per **GENITORE** con figli si intende il padre o la madre separato/a e/o vedovo/a con figli a carico nel proprio nucleo familiare.
-  In caso di coppie verrà valutato il migliore punteggio singolo.

8. ALLOGGI PIAZZA MAZZINI N°19/a **Destinati ad un nucleo familiare composto AL MAX DA DUE PERSONE - I PUNTEGGI SONO DETERMINATI COME SEGUE:**

DESCRIZIONE DEL TITOLO	PUNTI	
Nucleo familiare di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno <b>uno dei soggetti</b> sia residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>20</b>
	1 anno	<b>15</b>
Nucleo familiare di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un genitore</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>12</b>
	1 anno	<b>8</b>
Nucleo familiare di <b>età media NON SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un parente fino al secondo grado</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	5 anni	<b>12</b>
	1 anno	<b>4</b>
Nucleo familiare di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno <b>uno dei soggetti</b> sia residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>20</b>
	5 anni	<b>15</b>
	1 anno	<b>3</b>
Nucleo familiare di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un genitore</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>8</b>
	1 anno	<b>2</b>
Nucleo familiare di <b>età media SUPERIORE ad anni trenta</b> di cui, almeno uno dei soggetti abbia <b>un parente fino al secondo grado</b> residente nel Comune di Borriana da almeno:	10 anni	<b>12</b>
	5 anni	<b>4</b>
	1 anno	<b>1</b>
<b>ALTRI PUNTEGGI</b>		
<b>NUCLEO NON RESIDENTE a Borriana che intende trasferire la sua residenza presso il Comune di Borriana</b>		<b>18</b>
<b>Soggetti residenti in Borriana che intendono migliorare la loro condizione abitativa (*)</b> <i>(*) tale requisito potrà essere verificato da parte della Commissione aggiudicatrice</i>		<b>4</b>
<b>Soggetti residenti in Borriana per i quali vige un provvedimento di sfratto non dovuto a motivi di morosità (**)</b> <i>(**) tale requisito potrà essere verificato da parte della Commissione aggiudicatrice</i>		<b>4</b>
Altri casi		<b>3</b>

-  Per **NUCLEO FAMILIARE** si intende quello composto da una o due persone che sono parte dello stesso stato di famiglia.

9. **Per entrambi gli alloggi vale quanto segue:**

- ✚ A parità di punteggio verrà data la preferenza a chi ha l'ISEE più basso.
- ✚ Per tutti i casi sopra riportati, saranno prioritariamente attribuibili i punteggi ai richiedenti che non possiedono immobili ad uso abitativo di loro proprietà e, possedendone la proprietà e il possesso, questi non risultino adeguati alle necessità del nucleo familiare; in tal caso il punteggio sarà diminuito del 50% (cinquantapercento).
- ✚ L'assegnazione sarà fatta a coloro che precedono in graduatoria, tenuto conto che i punteggi delle singole tipologie sono cumulabili fra loro.
- ✚ La graduatoria non potrà comunque essere utilizzata per altre unità immobiliari non comprese nell'avviso di cui sopra.

**Art 4**

**DETERMINAZIONE DEL CANONE BASE DI LOCAZIONE**

1. La Giunta Comunale dovrà adottare una deliberazione di indirizzo preventiva all'avviso di cui al precedente articolo 3), comma due, del presente Regolamento, con la quale verrà fissato il canone di locazione di ogni singola unità abitativa, sulla base dell'andamento del mercato locale degli affitti.

**Art. 5**

**FORMA DEL CONTRATTO D'AFFITTO E DURATA DELLE LOCAZIONI**

1. Il contratto di affitto, la cui forma dovrà essere esclusivamente scritta, sarà redatto in conformità alla legislazione vigente ed al presente regolamento.
2. La durata del contratto di locazione, in conformità all'art.2, comma 1, della Legge 341/1998, avrà durata di anni quattro, decorsi i quali lo stesso potrà essere rinnovato per un periodo di ulteriori anni quattro, fatte salve le eccezioni di legge.

**Art. 6**

**PULIZIA – DECENZA – QUIETE**

1. L'inquilino deve curare la pulizia e la decenza sia dei locali a lui dati in affitto sia nei locali di uso comune del fabbricato ed osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza.
2. I genitori e le persone che hanno la potestà e la sorveglianza dei minori debbono evitare che questi facciano chiasso in genere e che disturbino o molestino i vicini.
3. Negli androni, nei vani delle scale, in tutti i luoghi coperti di uso comune e negli spazi verdi destinati a giochi sono vietate attività rumorose e sportive.
4. Prima delle ore 7.00 antimeridiane e tra le ore 13.00 e le ore 15.00 pomeridiane sono assolutamente da vietare rumori o disturbi di qualsiasi genere o le ricezioni radiofoniche o televisive ad alto volume che possano turbare il riposo dei vicini.

## Art. 7

### DIVIETI GENERALI

1. Per l'intera durata della locazione è fatto divieto all'inquilino:
  - di destinare i locali ad uso diverso da quello stabilito nel contratto di locazione;
  - di mantenere inutilizzati i locali da lui avuti in affitto. Qualora il conduttore mantenesse abbandonati e incustoditi i locali a lui affittati per un periodo superiore a sei mesi, il Responsabile del Servizio locazioni, ove non risultassero motivi tali da giustificare la protrazione del mancato uso dell'alloggio, potrà pretendere la rescissione del contratto;
  - è vietato cedere in locazione o sub-locazione, sia espressa o tacita od occulta, l'alloggio avuto in locazione;
  - è altresì vietato ospitare nel proprio alloggio persone estranee al proprio nucleo anagrafico, salvo che si tratti di ospiti occasionali con breve soggiorno. Chiunque ospitasse nel proprio alloggio persone estranee al proprio nucleo familiare, per un periodo di oltre 30 giorni, dovrà darne tempestiva comunicazione all'amministrazione.
  - tenere nei locali affittati materie infiammabili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per gli usi domestici o materie che emanino esalazioni sgradevoli o dannose per i vicini;
  - di esercitare nei locali affittati industrie, commerci, arti o mestieri che possano recare disturbi ai vicini o danneggiare lo stabile, o di installare macchine rumorose che possano disturbare;
  - di collocare nei locali affittati e nelle adiacenze casseforti, mobili, campionari od altri materiali eccessivamente pesanti, ritenendosi l'inquilino responsabile per danni che tale inosservanza potessero derivare al fabbricato;
  - di lasciare aperto e incustodito, specie dopo il tramonto, il portone d'ingresso comune;
  - è vietato lasciare costantemente aperta la porta d'ingresso della propria abitazione;
  - di depositare biciclette, motociclette ed in genere materiali ingombranti e di tenere sacchi di immondizie sul pianerottolo delle scale ed in genere nei luoghi di comune proprietà non destinati a specifici depositi;
  - di collocare fili stendi panni alle finestre ed ai balconi prospicienti la piazza Mazzini e la piazza Don Guido Gariazzo, salvo eventuali deroghe concesse dalla Giunta Comunale.
  - di scuotere e sbattere dalle finestre o nei piani e piani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario;
  - di gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle adiacenze. Le immondizie dovranno essere deposte negli appositi bidoni chiusi, collocati nel retro del fabbricato in posti tali da non arrecare disturbo agli inquilini;
  - di lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, di gettare nei lavandini, nei cessi, nei lavatoi, oggetti che possano ostruire i tubi e le condutture;



- di spaccare legna, spezzare carbone negli appartamenti, sui piani delle scale, sui ballatoi e sulle terrazze e balconi;
- di tenere riunioni troppo rumorose e di recare molestia al vicinato con schiamazzi, canti, suoni, danze e simili. Dopo le ore 23.00, suoni e canti sono assolutamente proibiti;
- di tenere comportamenti e/o atteggiamenti che possano offendere il pudore delle persone, nei balconi e/o terrazzi prospicienti la pubblica piazza;
- di collocare vasi e cassette di piante e fiori non muniti di sottovaso e non convenientemente assicurati sui davanzali e parapetti delle finestre e dei balconi;
- di apporre insegne, cartelli ed in genere scritte sia sulle finestre che sulle porte, fatta eccezione del cartellino e della targa di semplice identificazione dell'inquilino;
- di tenere animali che rechino disturbo ovvero che possano provocare danni;
- di accedere sui tetti e sugli spazi degli attici interclusi;
- la sistemazione di antenne e simili va sempre autorizzata dall'Amministrazione;

#### **Art. 8**

#### **OBBLIGHI PARTICOLARI**

Ciascun conduttore ha l'obbligo:

- ✚ di custodire con ogni cura le chiavi del portone dello stabile, nell'intesa che, in caso di smarrimento, l'inquilino dovrà avvertire immediatamente l'Amministrazione e rimborsare la spesa necessaria per il cambio della serratura e di tutte le chiavi in uso dello stabile;
- ✚ di curare, a turno, la pulizia delle parti comuni (scale ed androni). L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di effettuare controlli senza alcun preavviso ed, in caso di malcuranza ripetuta più volte, sarà addebitata agli inquilini la spesa per la pulizia delle parti comuni.

#### **Art. 9**

#### **DIVIETO DI OPERE DI ADATTAMENTO E TRASFORMAZIONE**

1. Nessun adattamento, né riforma o modificazione ai locali può essere fatto dall'inquilino senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione.
2. Le migliorie, le aggiunte e le trasformazioni effettuate dagli inquilini sia agli impianti che ai locali, che non possono ridursi allo stato primitivo senza nocumento della casa locata, resteranno acquisite all'immobile senza obbligo di compenso da parte dell'Amministrazione.
3. Lo stesso vale per gli impianti elettrici, le condutture di gas, acqua potabile, gli impianti di riscaldamento ed in genere per tutti gli impianti fissi e infissi installati o modificati a cura del conduttore.
4. Per le modifiche eseguite e non accettate dall'Amministrazione il conduttore ha l'obbligo di provvedere al ripristino dello stato precedente.

#### **Art. 10**

##### **LAVORI E PRESTAZIONI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE**

1. Qualora l'appartamento richiedesse lavori, adattamenti speciali, disinfezioni, volute dai regolamenti edilizi e di igiene o disposti dalla pubblica autorità, le spese tutte inerenti sono a carico della Amministrazione.

#### **Art. 11**

##### **RESPONSABILITA' SOLIDALE**

1. L'inquilino può essere chiamato solidamente responsabile con gli altri dei danni ai locali o agli impianti in uso comune, qualora non riesca possibile stabilire a quale degli inquilini il danno sia imputabile.

#### **Art. 12**

##### **LAVORI INTERNI AGLI ALLOGGI A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE**

1. Ove l'Amministrazione avesse la necessità di porre tubi o fili nell'interno dei locali, non potrà l'inquilino opporsi, né pretendere abbuoni, rinunciando esso espressamente alle eventuali contrarie disposizioni del Codice Civile contestualmente alla firma del contratto.

#### **Art. 13**

##### **CUSTODIA DEI LOCALI – MANUTENZIONE**

1. L'inquilino è costituito custode delle cose a lui locate ed esonera il locatore per ogni responsabilità per attività dolosa e colposa di altri inquilini e segnatamente per furto con o senza scasso, come pure per la eventuale scarsità di acqua potabile, di gas, di energia elettrica.
2. Sono a carico dell'inquilino, tutte le opere di manutenzione elencate nell'art. 1609 del Codice Civile che sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non da quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.
3. Esso inquilino dovrà inoltre subito sostituire a sue spese, i vetri rotti, qualunque ne sia stata la causa della rottura e provvedere a sue spese alla riparazione e sostituzione, ove occorra, dei rubinetti dell'acqua, del gas, degli interruttori e deviatori d'illuminazione che venissero a guastarsi, alla riparazione delle cassette di scarico idraulico per lo sciacquo delle latrine, chiavistelli, serrature e simili, alla pulitura dei fornelli, delle stufe e delle tubazioni relative. La tinteggiatura dei locali durante la locazione sta a carico del conduttore. La tinteggiatura dovrà essere eseguita preferibilmente utilizzando prodotti traspiranti ed aventi caratteristiche antimuffa.
4. Al fine di preservare condizioni abitative di comfort ottimale, si consiglia di:
  - aerare adeguatamente i locali per garantire un ricambio frequente dell'aria;
  - mantenere una temperatura pressoché costante nel periodo invernale.

#### **Art 14**

##### **ISPEZIONE DEI LOCALI**

1. L'Amministrazione si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi locati, per assicurare la buona tenuta, la pulizia, il decoro di essi e la osservanza degli obblighi contrattuali da parte del conduttore, il quale non potrà, per alcun motivo opporsi a tali ispezioni.