



COMUNE DI LOIANO  
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

# REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO NON DI ERP DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione di C.C. n. 81 del 26.10.2004

- modifiche:
- deliberazione di C.C. n. 19 del 28/03/2006
  - deliberazione di C.C. n. 45 del 19/06/2008
  - deliberazione di C.C. n. 6 del 15/02/2012
  - deliberazione di C.C. n. 84 del 22/12/2015

Articolo 1  
(Oggetto)

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di locazione degli immobili di proprietà comunale ad uso abitativo non di Erp.

Articolo 2  
(Immobili ad uso abitativo non Erp oggetto di locazione)

1. Si considerano, ai fini del presente regolamento, immobili ad uso abitativo atti alla locazione, tutti gli immobili ad uso abitativo non di Erp di proprietà comunale non utilizzati per attività istituzionali e per i quali non sia stata disposta dagli organi comunali competenti l'alienazione.

Articolo 3  
(Criteri per l'individuazione del conduttore)

1. Ai fini della individuazione del conduttore per le unità immobiliari di cui all'articolo 2, il Servizio competente procede nel seguente modo:

- a. individuazione in via prioritaria di eventuali domande avanzate da:
  - i. assistente sociale al fine di risolvere temporaneamente gravi situazioni di emergenza abitativa. L'assistente sociale nella richiesta dovrà identificare il conduttore ed il soggetto referente per il pagamento dell'affitto e degli altri oneri connessi alla locazione;
  - ii. ASL territorialmente competente, per l'affitto di locali in favore del personale in servizio presso le strutture sanitarie presenti nel Comune di Loiano;
  - iii. Prefettura o Arma dei Carabinieri, per l'affitto di locali a militari, e relative famiglie, in servizio presso la locale Stazione Carabinieri;
- b. in caso di esito negativo della procedura di cui alla precedente lettera a), ~~si attinge alla graduatoria relativa al bando per l'assegnazione degli alloggi di Erp in vigore, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 4~~ si procederà con concorso pubblico in base quanto indicato nel successivo articolo 4.

2. Prima della cessazione del rapporto di locazione, il Servizio verifica l'interesse del conduttore alla rinnovazione del contratto, accordandogli precedenza rispetto all'attivazione delle procedure di cui al comma 1, a fronte di riscontro positivo. La precedenza trova applicazione nelle ipotesi di assenza di morosità da parte del conduttore. In caso di rinuncia alla precedenza o di morosità non sanata entro il

termine perentorio individuato dal Servizio, si attiva immediatamente la procedura di cui al comma 1 del presente articolo.

#### ~~Articolo 4~~

~~(Utilizzo della graduatoria relativa al bando per l'assegnazione degli alloggi di Erp)~~

~~1. A garanzia della solvibilità del conduttore, gli immobili di cui al presente regolamento vengono assegnati esclusivamente ai nuclei in graduatoria ERP con un reddito imponibile annuo lordo di almeno € 12.000,00 (€ 10.000,00, se il nucleo è formato da un solo componente), nel rispetto della graduatoria medesima. Il reddito preso in considerazione è quello risultante dalla dichiarazione resa ai fini della formazione della graduatoria relativa al bando per l'assegnazione degli alloggi di Erp.~~

~~2. Per ogni unità immobiliare da locarsi, viene formata una graduatoria con i nuclei idonei sulla base delle prescrizioni del comma 1 del presente articolo e di quanto previsto dall'art. 13, comma 4 del vigente regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, riguardo allo standard dell'alloggio in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare.~~

~~3. I soggetti collocati in graduatoria sono informati mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno della proposta di locazione. Nella proposta sono indicati i seguenti elementi: numero della posizione in graduatoria, dati identificativi dell'immobile (indirizzo, superficie, presenza di eventuali pertinenze, numero di piano, indicazione della presenza o meno dell'ascensore), canone di affitto mensile richiesto dal comune, spazio per l'eventuale sottoscrizione in segno di accettazione da parte del potenziale conduttore.~~

~~4. Entro quindici giorni dal ricevimento della raccomandata di cui sopra, i potenziali conduttori, dopo avere eventualmente visionato l'immobile, devono far recapitare le proposte regolarmente sottoscritte per accettazione; in caso contrario, gli stessi vengono considerati in modo definitivo rinunciatari.~~

~~5. Il contratto di affitto viene stipulato con il soggetto nella prima posizione utile di graduatoria per immobile, che abbia regolarmente presentato l'accettazione di cui comma 4.~~

#### Articolo 4

(Concorso pubblico - requisiti d'accesso - graduatoria)

1. Ai fini della individuazione del conduttore per le unità immobiliari di cui all'articolo 2, non assegnate secondo quanto previsto dal precedente articolo 3 comma 1, il Servizio competente procede con concorso pubblico sulla base di quanto indicato nel presente articolo.

2. Requisiti per l'ammissione al concorso:

- cittadinanza italiana del richiedente o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- impegno del richiedente a trasferire la propria residenza nell'alloggio per il quale si presenta domanda;
- ISEE del nucleo familiare richiedente pari ad almeno € 12.000,00 (€ 10.000,00, se il nucleo è formato da un solo componente);
- inesistenza di situazioni debitorie pendenti, da parte del richiedenti o di altri componenti del proprio nucleo familiare, con la società Ge.S.Co Loiano Srl o con il Comune di Loiano.

3. La graduatoria per l'assegnazione delle unità immobiliari viene stilata attribuendo i seguenti punteggi:

- Nucleo con presenza di persone che rientrano nelle disposizioni della L. 104/92 e della L. 68/99 per inabilità pari ad almeno il 60% e della L. 118/71 e leggi collegate per invalidità pari ad almeno il 60%: 3 punti
- Nucleo con presenza di minorenni a carico: 2 punti
- Richiedente con sistemazione precaria derivante da provvedimento esecutivo di sfratto (non intimato per inadempienza contrattuale): 3 punti
- Richiedente che deve rilasciare l'abitazione a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto (non intimato per inadempienza contrattuale): 5 punti
- Richiedente residente in alloggio sottodimensionato: 2 punti

Si considera sottodimensionato l'alloggio di superficie inferiore di oltre il 25% (con approssimazione al mq.) rispetto alle dimensioni minime definite dalla normativa (calcolate come superfici abitabili, escluse le pertinenze) ossia:

- a) una persona in alloggio, anche composto di unico vano, inferiore a 21,00 mq.
- b) due persone in alloggio, anche composto di unico vano, inferiore a 28,50 mq.
- c) tre persone in alloggio inferiore a 31,50 mq.
- d) quattro persone in alloggio inferiore a 42,00 mq.
- e) cinque persone in alloggio inferiore a 49,50 mq.
- f) sei persone in alloggio inferiore a 57,00 mq.
- g) sette o più persone in alloggio inferiore a 64,50 mq.

Ai fini della valutazione del grado di sottodimensionamento dell'alloggio non si computano nel nucleo familiare i minori di età inferiore a 14 anni.

A parità di punteggio prederà in graduatoria il soggetto che avrà presentato prima la domanda.

Articolo 5  
(Assegnazione libera)

1. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, le procedure di cui ai precedenti articoli 3 e 4 non abbiano portato alla individuazione del conduttore, il Responsabile del Servizio interessato può procedere alla individuazione dello stesso mediante trattativa privata, comunque rispettosa dei valori di reddito di cui all'art. 4, comma ~~1~~ 2.

Articolo 6  
(canone di locazione)

1. Il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato sulla base dell'accordo territoriale sottoscritto ai sensi della L. 431/98 e successive modificazioni (contratto d'affitto concordato).