



# COMUNE DI FAGAGNA

PROVINCIA DI UDINE

◆ Tel. 0432 / 812111 – 812112  
Fax 0432 / 810065

CAP 33034  
Codice fiscale 80004910305

sito internet: [www.comune.fagagna.ud.it](http://www.comune.fagagna.ud.it)

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con delibera C.C. n 29 del 19.03.1985  
(C.P.C. n.30503/48609 dd. 11.06.1985)  
avuto riguardo alla delibera della G.C. n.208 dd. 21.05.1985

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE**

### **Art. 1 – Campo di applicazione**

Il presente regolamento ha per oggetto la cessione in locazione degli appartamenti di proprietà comunale destinati ad alloggi a favore di privati dall'apposito piano dal Consiglio Comunale.

### **Art. 2 – Criteri di assegnazione**

L'assegnazione degli alloggi comunali viene effettuata mediante pubblico concorso indetto in presenza di alloggi disponibili e reso pubblico mediante bando.

Possono partecipare al concorso coloro che posseggono i seguenti requisiti.

- a) avere la cittadinanza italiana;
- b) avere la residenza anagrafica nel Comune almeno due anni; nel caso di lavoratore emigrato che prima d'espatrio risiedeva nel territorio comunale i periodi di permanenza all'estero si somma a quello di residenza nel –Comune ;
- c) non essere proprietari di altra abitazione, ovunque ubicata, adeguata alle necessità del proprio nucleo familiare, intendendosi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di due vani utili, con obbligo di cessione di eventuale alloggio non adeguato;
- d) fruire di un reddito annuo complessivo per l'intero nucleo familiare inferiore al limite stabilito dall'art. 24 della legge regionale n. 75/82 e successive modificazioni.

(per gli emigranti che siano lavoratori dipendenti si prescinde dal requisito del reddito, se prodotto all'estero). Il reddito annuo cui fare riferimento è quello derivante dalle somme dei redditi quali risultato dall'ultima dichiarazione presentata dai componenti il nucleo familiare dopo aver escluso il reddito dei figli maggiorenni ed a carico e detratto l'ammontare di £. 1.000.000. per ogni componente il nucleo familiare a carico. Tale reddito annuo familiare, calcolato nella misura del 60% per i redditi da lavoro dipendente, non dovrà superare il limite stabilito dal D.P.G.R. per l'anno 1983.

I requisiti devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando e devono sussistere nei confronti dei componenti il nucleo familiare come inteso dall'art. 25 della L.R. n. 75/1982.

### **Art. 3 - Bando di concorso**

Il bando di concorso deve indicare;

- a) il luogo dove si trovano gli alloggi da assegnare;
- b) i requisiti di carattere generale prescritti dall' art. 2 nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti;
- c) il termine non inferiore a giorni 30 per presentazione della domanda
- d) i documenti da allegare alla domanda, tenendo conto anche della particolare situazione dei lavoratori emigrati all'estero,

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di trenta giorni per i residenti nell'area europea e di quarantacinque giorni per i residenti nei paesi extra europei..

### **Art. 4 Presentazione delle domande – Documentazione richiesta**

La domanda redatta su apposito modulo fornito dall'ufficio deve indicare:

- a) la cittadinanza nonché la residenza del concorrente o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare,

- c) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
- d) il reddito complessivo del nucleo familiare;
- e) il luogo e il tipo di lavoro del concorrente e degli altri componenti il nucleo familiare;
- f) i beni immobili, la loro consistenza e l'ubicazione, quando sia titolare di uno dei diritti indicati nella lettera c) dell'art. 2;
- g) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del bisogno di alloggio.

Alla domanda debbono essere allegati i documenti seguenti redatti in carta libera:

- 1) Certificato cumulativo di stato di famiglia attestante la residenza e la cittadinanza di tutti i componenti il nucleo familiare e la data di inizio dell'occupazione dell'eventuale alloggio;
- 2) Atto notorio o dichiarazione sostitutiva attestante che né il richiedente né i componenti il suo nucleo familiare sono proprietari di altra abitazione, ovunque ubicata, adeguata alle necessità del proprio nucleo familiare e che hanno altra volta beneficiato di interventi di edilizia convenzionata ed agevolata ivi compresa la cessione in proprietà, a riscatto o con patto di futura vendita di alloggi di edilizia sovvenzionata;
- 3) Documentazione relativa all'anno di riferimento del reddito attestante, per ogni componente il nucleo familiare, l'attività, il luogo di lavoro, il reddito annuo complessivo (copia mod. 740 – mod. 101 - certificato di pensione relativi al reddito complessivo dichiarato per l'anno 1983, certificato dell'Ufficio di collocamento comprovante lo stato di disoccupazione; dichiarazione attestante la frequenza alla scuola ecc.);
- 4) Ogni altro documento o titolo atto a comprovare il diritto all'attribuzione dei punteggi previsti dalla legge, quali:
  - a) stato di famiglia di eventuali nuclei coabitanti con certificazione anagrafica dell'inizio della coabitazione;
  - b) certificato, rilasciato da una rappresentanza consolare attestante che il richiedente è lavoratore dipendente emigrato, che intende rimpatriare con la propria famiglia; in tale certificato dovrà essere inoltre indicata la data di inizio dell'emigrazione e il Comune di residenza precedente l'espatrio;
  - c) Ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto;
  - d) Provvedimenti di autorità competenti diretti allo sgombero dell'alloggio;
  - e) Ordinanza di rilascio di alloggio di servizio per avvenuto collocamento a riposo o trasferimento del richiedente;
  - f) Dichiarazione di improprietà o di antiigienicità dell'alloggio rilasciata dall'ufficiale Sanitario;
  - g) Certificato del componente ufficio comunale attestante la composizione e le caratteristiche dell'attuale alloggio, con indicazione delle dimensioni e della destinazione dei vani;
  - h) Contratto di locazione e tre quietanze della pigione (quando il canone annuo supera il 20% del reddito familiare annuo) relative all'anno del quale viene presentato il reddito;
  - i) copia del certificato di avvenute pubblicazioni di matrimonio, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
  - l) certificato attestante il tipo e grado di invalidità;
  - m) documentazione comprovante lo stato vedovile, divorziato o legalmente separato del richiedente con prole minore a carico non convivente con altre persone,
  - n) tutti gli altri documenti indicati nel modulo domanda.

Non vengono prese in considerazione ai fini della graduatoria:

- 1) le domande che pervengono dopo il termine previsto dal bando di concorso ( per le domande spedite a mezzo raccomandata verrà considerata valida la data del timbro postale di pertinenza), salvo per coloro nei confronti dei quali siano stati emessi provvedimenti esecutivi di rilascio di abitazione. Non motivati da morosità immorale o inadempienze contrattuali, per questi il termine per la presentazione della domanda di assegnazione è prorogato al giorno in cui la Commissione formula la graduatoria provvisoria;
- 2) le domande che non sono corredate, entro il precisato termine, dei documenti previsti ai punti 1), 2), 3) del II° comma del presente articolo.  
Le domande vengono valutate solamente sulla scorta dei documenti allegati, ai sensi de citato capoverso, a comprova delle dichiarazioni fornite.  
Solo ai fini istruttori, per più approfonditi accertamenti, l'ufficio comunale può richiedere agli interessati la presentazione d'ulteriore documentazione.

La falsità delle dichiarazioni presentate verrà perseguita ai sensi del Codice Penale e comporterà l'automatica esclusione dalla graduatoria.

#### **Art. 5 - Istruttoria delle domande**

L'Ufficio Comunale procede all'istruttoria delle domande.

Esso può richiedere agli interessati i documenti eventualmente mancanti per comprovare la situazione denunciata nella domanda, fissando all'uopo un termine perentorio non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni. Per i lavoratori emigrati all'estero per la presentazione dei documenti è prorogata di ulteriore 30 giorni.

Le domande con i punteggi a ciascuna attribuiti in via provvisoria e con la documentazione acquisita sono trasmesse entro due mesi dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui all'art. 6 per la formazione della graduatoria.

#### **Art. 6 Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi e la formazione della graduatoria**

La graduatoria è formata da una commissione composta.

- a) dal Sindaco del Comune o da un suo delegato, con funzioni di Presidente,
- b) da tre consiglieri comunali, dei quali almeno uno espresso dalle minoranze;
- c) dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- d) da tre rappresentanti delle categorie dei lavoratori designati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative a livello provinciale.

La Commissione dura in carica cinque anni.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione della maggioranza assoluta dei componenti la Commissione. Essa delibera a maggioranza assoluta di voti e col sistema palese. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate dal Segretario comunale o da un impiegato da lui delegato.

Ai componenti la Commissione può venire corrisposto, con deliberazione consiliare, il gettone di presenza.

#### **Art. 7 - Criteri per l'attribuzione dei punteggi.**

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

- 1) richiedenti che abbiano avuto o abbiano residenza nel Comune da due a tre anni PUNTI 1  
-per anzianità di residenza oltre i tre anni (in aggiunta al precedente punteggio) PUNTI 0,50

- 2) richiedenti che abitano con il proprio nucleo familiare da almeno due anni alla data del bando:
- a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: PUNTI 4
- b) in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:
- legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: PUNTI 1
  - non legati da vincoli di parentela o di affinità: PUNTI 2
- La condizione di biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente;
- 3) richiedenti che debbono abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'autorità competente non oltre tre anni prima dalla data di bando: PUNTI 2
- 4) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultante da provvedimenti emessi dalle autorità competenti o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni dalla data di bando: PUNTI 3
- 5) richiedenti che abitino alla data di bando col proprio nucleo familiare:
- a) alloggio superaffollato:
- da 2 a 3 persone a vano utile PUNTI 2
  - oltre a 3 persone a vano utile PUNTI 3
  - oltre a 4 persone a vano utile PUNTI 4
- b) in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienico o presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi tali dall'autorità competente: PUNTI 2
- c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto nel Comune sede di lavoro distante oltre un'ora con gli ordinari mezzi di trasporto dal Comune di residenza della famiglia, non dispongono di alloggio idoneo: PUNTI 3
- 6) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:
- 3 unità PUNTI 1
  - 4 unità PUNTI 2
  - 5 unità PUNTI 3
  - 6 unità PUNTI 4
  - 7 unità PUNTI 5
  - 8 unità e oltre PUNTI 6
- 7) richiedenti il cui reddito familiare complessivo mensile, al netto degli oneri fiscali e contributivi risulti:
- non superiore a £. 600.000.= PUNTI 5
  - da £. 600.001.= a £.700.000.= PUNTI 4
  - da £. 700.001.= a £.800.000.= PUNTI 3
  - da £. 800.001.= a £.900.000.= PUNTI 2
  - da £. 900.001.= a £. 1.000.00.= PUNTI 1
  - oltre le £. 1.000.000.= NESSUN PUNTO

- 8) richiedenti che corrispondano per l'alloggio occupato alla data del bando un canone dal 20% al 30% del reddito complessivo mensile del nucleo familiare, PUNTI 2  
 - quelli che corrispondono un canone superiore al 30% del reddito complessivo mensile del nucleo familiare: PUNTI 3
- 9) richiedente che sia egli stesso o membro del suo nucleo familiare grande invalido civile, militare, del lavoro o di servizio, invalido permanente del lavoro: PUNTI 2  
 - invalido o mutilato civile o militare del lavoro o di servizio o di malattia sociale e professionale; PUNTI 1
- 10) richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero: PUNTI 3
- 11) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale o per immoralità: PUNTI 3
- Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonché fra loro, quello di cui ai punti 3), 4), 5) lettere b) e c) e 9).
- Sono invece cumulabili fra loro e con precedenti punteggi di cui ai punti 2) lettera a), 5) lettera a), 6), 7), 8), 10) e 11).

#### **Art. 8 – Formazione e validità della graduatoria.**

La Commissione, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, forma la graduatoria provvisoria.

Entro 15 (quindici) giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è affissa per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio e negli altri luoghi pubblici o aperti al pubblico del Comune.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria a mezzo del servizio postale.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria all'albo pretorio e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla ricezione della comunicazione di cui al precedente comma, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla commissione, che provvede sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione dell'opposizione.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e viene sottoposta all'approvazione della Giunta Municipale.

#### **Art. 9 – Assegnazione degli alloggi**

L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto in base alla graduatoria definitiva è effettuata dalla Giunta Municipale, tenendo conto del numero dei vani di ciascun alloggio da assegnare e della consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario.

L'assegnazione predetta viene comunicata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, che fissa i termini e le modalità per la scelta dell'alloggio, per la stipulazione del contratto e per la consegna delle abitazioni.

Non può essere assegnato un alloggio con un numero di vani, elusa la cucina ed accessori, superiore al numero dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario, aumentato di uno.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari, o da persona delegata, secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, con precedenza per gli assegnatari del cui nucleo familiare faccia parte un portatore di handicap.

Entro il termine di 8 giorni e, per gli emigrati all'estero, di 16 giorni dal ricevimento della raccomandata con ricevuta di ritorno, gli aventi diritto devono trasmettere, a pena di decadenza, l'accettazione dell'assegnazione stessa.

I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato, nel qual caso non perdono il diritto a concorrere alle future assegnazioni di alloggi, il relazione alle rispettive posizioni in graduatoria quali risulteranno anche in seguito agli aggiornamenti annuali.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e da suoi familiari entro 30 giorni, e se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, entro 60 giorni dalla consegna, salvo proroga, da concedersi dal Sindaco a seguito di motivata istanza, da presentarsi prima della scadenza del termine previsto.

L'inosservanza dell'obbligo di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione.

La dichiarazione di decadenza – previa contestazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata, dell'inottemperanza, con la fissazione di un termine non inferiore a 10 e non superiore a 20 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti – è preannunciata dal Sindaco con propria ordinanza che comporta la risoluzione del contratto.

I termini su indicati sono raddoppiati se si tratti di lavoratore emigrato all'estero. L'ordinanza del Sindaco – che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a 60 giorni – costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

#### **Art. 10 – Assegnazione fuori graduatoria**

Quando il pubblico concorso sia andato deserto per tutti o per alcuni alloggi disponibili oppure quando ricorrono eccezionali e speciali circostanze, la Giunta Municipale può procedere alla assegnazione di alloggi prescindendo dalle formalità del concorso e della formazione della graduatoria.

#### **Art. 11 – Cambio di alloggio.**

L'assegnazione di un alloggio in locazione può chiedere, in cambio l'assegnazione di un altro alloggio resosi disponibile.

Spetta al Sindaco decidere in merito all'accoglimento della domanda di cambio.

Il Sindaco può inoltre concedere lo scambio di alloggio fra inquilini, su richiesta degli interessati, sempre che le istanze siano motivate:

- a) da variazione in aumento o in diminuzione del nucleo familiare;
- b) da esigenze di avvicinamento al posto di lavoro;
- c) da motivi di salute o da gravi necessità familiari;
- d) dall'impossibilità, per motivi economici, di corrispondere il canone di locazione, comprensivo della quota accessoria per i servizi.

#### **Art. 12 - Decesso**

In caso di decesso del concorrente, dell'assegnatario, o dell'inquilino hanno diritto a subentrare nella posizione giuridica del defunto – limitatamente ai fini di cui al presente articolo – nell'ordine il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado.

Chi subentra nella domanda, nell'assegnazione, o nella locazione al posto del defunto, deve dimostrare che conviveva con lo stesso al momento della sua morte e che era incluso nel suo stato di famiglia, e deve inoltre possedere i requisiti prescritti dal presente regolamento.

#### **Art. 13 - Annullamento dell'assegnazione**

Qualora l'assegnazione dell'alloggio sia stata conseguita in violazione delle norme del presente regolamento, ovvero sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, il Sindaco dispone, nei modi e nei termini di cui al precedente articolo 9, l'annullamento dell'assegnazione.

#### **Art. 14 - Revoca dell'assegnazione.**

Il Sindaco dispone in qualunque tempo, con propria ordinanza nei modi e nei termini di cui al precedente articolo, 9, la revoca dell'assegnazione degli alloggi in locazione semplice nei confronti di chi:

- a) sia divenuto titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Nel caso di proprietà di alloggio inadeguato, l'assegnatario deve alienare la proprietà entro due anni dall'acquisizione dello stesso, pena la revoca dell'assegnazione;
- b) abbia abbandonato l'alloggio per il periodo superiore a tre mesi, salva preventiva autorizzazione del Sindaco giustificata da gravi motivi;
- c) abbia sublocato l'alloggio a terzi;
- d) abbia subito una diminuzione del nucleo familiare tale che il numero dei vani, esclusa la cucina e gli accessori, risulti superiore al numero dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario aumentato di uno; in tale caso il Sindaco promuoverà la revoca solo qualora l'assegnatario non abbia preventivamente accettato uno scambio con altro alloggio adeguato alla composizione del suo nucleo familiare;
- e) abbia per quattro anni consecutivi fruito di un reddito complessivo per il nucleo familiare superiore al limite in vigore per beneficiare delle assegnazioni di cui al presente Regolamento;
- f) abbia usato l'alloggio per scopi illeciti.

La revoca dell'assegnazione comporta la risoluzione del contratto.

Il Sindaco può concedere un termine non superiore a 6 mesi per il rilascio dell'immobile.

#### **Art. 15 - Canone di locazione**

Il canone di locazione degli alloggi del piano comunale assegnati in base al presente regolamento viene fissato annualmente con deliberazione della Giunta Municipale ed è ragguagliato alla consistenza, alle caratteristiche ed alle condizioni abitative degli alloggi determinate secondo i parametri previsti dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 sulla disciplina delle locazioni degli immobili urbani.

Il canone di locazione è comprensivo :

- a) di una quota destinata a coprire ogni costo di ammortamento di tutti gli alloggi di proprietà comunale,
- b) di una quota di spese generali e di amministrazione .

Il canone di locazione degli alloggi riparati o ricostruiti con l'intervento regionale di cui alla legge regionale 20.06.1977 n. 30 sulla ricostruzione del Friuli, soggetti a convenzione per disposto dell'art. 1 del D.P.G.R.. 29.11.1977 N. 2087, viene determinato con i criteri dettati dall'art. 5 di detto decreto presidenziale.

La quota per eventuali servizi di pulizia, riscaldamento ed altri, nonché per consumi di acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni e per l'asporto dei rifiuti solidi, viene determinata annualmente alla Giunta Municipale sulla base del costo dei servizi prestati e sottoposta a conguaglio.

#### **Art. 16 – Norme richiamate**

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano , in quanto applicabili, le disposizioni legislative e regolamentari in Materia di locazione di immobili ed uso abitazione,

## INDICE

Art. 1 – Campo di applicazione	Pag. 2
Art. 2 – Criteri di assegnazione	Pag. 2
Art. 3 – Bando di concorso	Pag. 2
Art. 4 – Presentazione delle domande – Documentazione richiesta	Pag. 2
Art. 5 – Istruttoria delle domande	Pag. 4
Art. 6 – Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi e la formazione della graduatoria	Pag. 4
Art. 7 – Criteri per l'attribuzione dei punteggi	Pag. 4
Art. 8 – Formazione e validità della graduatoria	Pag. 6
Art. 9 – Assegnazione degli alloggi	Pag. 6
Art. 10 – Assegnazione fuori graduatoria	Pag. 7
Art. 11 – Cambio di alloggio	Pag. 7
Art. 12 – Decesso	Pag. 7
Art. 13 – Annullamento dell'assegnazione	Pag. 7
Art. 14 – Revoca dell'assegnazione	Pag. 8
Art. 15 – Canone di locazione	Pag. 8
Art. 16 – Norme richiamate	Pag. 8