

COMUNE DI SAN CIPRIANO PO

Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di servizio

Approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 26.06.2026

INDICE

ART 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART 2 ALLOGGIO DI SERVIZIO

ART 3 CUSTODE

ART 4 MANISONI DEL CUSTODE

ART 5 CONDIZIONI PER L ACONCESSIONE DEGLI ALLOGGI

ART 6 SOSTITUZIONE DEL CUSTODE

ART 7 MODALITA' DI CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO

ART 8 CONTROLLO E VIGILANZA SUL SERVIZIO DI CUSTODIA

ART 9 DECADENZA

ART 10 REVOCA DELL'INCARICO DI CUSTODE

ART 11 NORMA FINALE

ART 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la custodia di impianti ed edifici pubblici e la concessione d'uso degli alloggi di servizio.

ART 2 ALLOGGIO DI SERVIZIO

Si definiscono "alloggi di servizio" tutti gli alloggi ad uso abitativo di proprietà dell'Amministrazione comunale che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza e funzionali a sedi di custodia e vigilanza.

La concessione degli alloggi di servizio è disposta nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione al fine di permettere ed agevolare l'espletamento delle mansioni ed assicurare il migliore funzionamento dell'ufficio o della struttura cui il custode è addetto.

Il rapporto tra alloggio e nucleo familiare deve essere adeguato e non creare situazioni di sottoutilizzo o di sovraffollamento, tenuto conto e dei criteri previsti dalle normative per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

ART 3 CUSTODE

1. Si definisce custode il dipendente comunale/ex dipendente comunale, ovvero persona esterna all'ente, incaricato di prestare la propria opera per la custodia e la vigilanza di edifici destinati ad uffici o servizi comunali.
2. Il custode ha l'obbligo di curare la manutenzione dell'alloggio di servizio con la diligenza del buon padre di famiglia, rispondendo dei danni che si dovessero riscontrare per sua incuria.
3. Il personale suddetto può utilizzare l'alloggio per uso esclusivamente proprio e della famiglia e non può locarlo neppure in parte né, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione, ospitare persone estranee.

ART 4 MANSIONI DEL CUSTODE

Oltre a quanto specificatamente indicato nelle norme relative a ciascun immobile, attraverso la scrittura privata per la concessione dell'alloggio di servizio, da stipulare con il custode secondo lo schema tipo allegato al presente regolamento, il custode dovrà:

- garantire quotidianamente o secondo il calendario definito dall'Amministrazione, l'apertura e la chiusura del cortile della sede municipale per il conferimento dei rifiuti;
- ritirare le forniture acquistate dall'ente durante gli orari di chiusura degli uffici comunali;
- accertarsi ogni mattina del buon funzionamento degli impianti di riscaldamento idraulico, elettrico, fognario ecc.;
- segnalare tempestivamente all'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di permettere il regolare svolgimento delle attività dell'edificio custodito, il cattivo funzionamento degli impianti suddetti e degli infissi, il deterioramento di parti interne ed esterne dell'immobile custodito; in caso di urgenza dovrà rivolgersi direttamente alle ditte addette alla manutenzione indicate dall'Ufficio Tecnico;
- provvedere di norma, alla piccola manutenzione, alla pulizia ed al riordino delle aree esterne calpestabili e alla manutenzione del giardino e delle aree verdi nell'area cortilizia, secondo le specifiche tecniche che saranno indicate per ogni contratto;

ART 5 CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi sono concessi dietro corresponsione di un canone annuale ai dipendenti comunali incaricati del servizio di custodia o ex dipendenti comunali ovvero persona esterna all'ente per una durata di 4 (quattro anni) rinnovabile altri 4 (quattro anni);
2. Il concessionario prende visione dell'alloggio e dello stato di fatto, dichiarando di essere pienamente cosciente della condizione del luogo e di assumersi tutti gli oneri per il subentro

- (imbiancatura, revisione, serramenti...);
3. La concessione dell'alloggio è a titolo oneroso ed è funzionale all'assolvimento degli obblighi che sono posti a carico del custode.
 4. Nel caso di morte del dipendente o ex dipendente la famiglia conserva il diritto di abitarvi per ulteriori mesi 24 (ventiquattro) oltre la scadenza del contratto in essere. L'amministrazione si riserva comunque la facoltà di prorogare la durata della concessione anche dopo la predetta cessazione del rapporto di servizio con il proprio dipendente: in tale caso potrà essere disposta una concessione della durata di due anni, rinnovabile, dietro il pagamento di un canone per il godimento dell'alloggio.
 5. Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di primo impianto. Le spese relative alla manutenzione ordinaria dell'alloggio saranno a carico del custode, secondo i criteri previsti dal Codice Civile in materia di locazione.
 6. Il custode, alla sottoscrizione del contratto provvederà a stipulare direttamente con le Aziende erogatrici dei servizi, i singoli contratti di fornitura, a sottoscrivere le volturazioni che di volta in volta si renderanno necessarie, nonché al pagamento dei canoni dei relativi contatori e dei consumi di acqua, luce, gas, telefono, riscaldamento, nonché della tassa relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e alle spese in genere per la manutenzione ordinaria degli impianti.
 7. Ove le spese di cui al comma precedente non possano essere verificate mediante misurazioni con contatori autonomi, sarà posta a carico del custode una spesa annua forfettizzata, distinta per voci, da calcolare in rapporto alla tipologia dell'alloggio nonché al nucleo familiare.

ART 6 SOSTITUZIONE DEL CUSTODE

1. In caso di assenza per qualsivoglia motivo, il custode dovrà farsi sostituire nelle proprie mansioni da altra persona di famiglia maggiorenne ed idonea, ovvero da altro dipendente comunale, previo accordo con l'Amministrazione. L'assenza dovrà di norma corrispondere con le ferie del custode dipendente o non, e dovrà essere segnalata secondo le norme di preavviso delle ferie stesse.
2. Qualora non sia possibile la sostituzione con le modalità indicate al comma 1, il custode potrà farsi sostituire a proprio carico da altra persona, anche estranea al personale comunale, di gradimento dell'Amministrazione, salvo il caso di sostituzione con altro dipendente comunale non custode.
3. L'Amministrazione, a propria discrezione, potrà disporre la sospensione della custodia nei giorni o periodo di non utilizzo della struttura; in tale caso il custode dipendente dovrà prestare servizio per lo svolgimento di altre attività lavorative inerenti la propria categoria per il tempo non dedicato alle attività di custodia.

ART 7 MODALITA' DI CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO

1. L'Amministrazione, ove si verificano disponibilità, pubblicherà per 15 giorni consecutivi un avviso all'albo pretorio online contenente l'ubicazione e la superficie dell'immobile, le regole e/o gli obblighi specifici da osservare nonché il termine entro cui deve essere presentata la domanda.
2. Il servizio di custodia è affidato, tenuto conto delle seguenti condizioni e con priorità rispetto ad eventuali incarichi a persone esterne all'ente, ai dipendenti comunali e ex dipendenti comunali ora in pensione, che presenteranno la domanda:
 - non titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nella provincia di Pavia, colpiti da ordinanze, sentenze esecutive di sfratto, ovvero altro provvedimento giudiziario o amministrativo, esclusi i casi di occupazione senza titolo;
 - categoria (e profilo professionale) di appartenenza, che deve essere di norma non superiore a quella prevista per i dipendenti comunali la cui declaratoria contrattuale prevede lo svolgimento delle mansioni di custode;
 - idoneità ad assolvere specifiche ed attinenti mansioni richieste per la struttura;

- particolari esigenze familiari;
- anzianità nella categoria;
- anzianità nel servizio presso il Comune;
- anzianità d'età;

ART 8 CONTROLLO E VIGILANZA SU SERVIZIO DI CUSTODIA

1. Il controllo e la vigilanza sull'operato del custode spettano al servizio tecnico dell'ente.
2. Al medesimo settore spetta altresì, nei casi di assenza improvvisa del custode, il compito di provvedere alla sua eventuale sostituzione temporanea e, comunque, di attuare le misure atte ad assicurare la fruibilità della struttura e la sua salvaguardia.

ART 9 DECADENZA

1. La concessione dell'alloggio di servizio decade dopo 12 (dodici) mesi dalla data di cessazione del servizio di custodia.
2. L'Amministrazione può comunque prorogare il termine stabilito nel primo comma, per la durata di 2 (due) anni, eventualmente rinnovabile in considerazione delle particolari condizioni familiari dell'assegnatario, anche al fine di consentire allo stesso di reperire sul mercato, entro un periodo ragionevole, un alloggio idoneo per le esigenze della famiglia.

ART 10 REVOCA DELL'INCARICO DI CUSTODE

L'Amministrazione può revocare l'incarico di custodia, con conseguente perdita del diritto ad occupare l'alloggio, con preavviso di sei mesi per giusta causa. Sono considerati causa di giusta causa i seguenti:

1. gravi ripetuti inadempimenti contestati con raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, per i quali il custode non formuli giustificazioni adeguate;
2. casi di provata inosservanza dei divieti e dei doveri previsti nel disciplinare di incarico che incrinino irreparabilmente il peculiare rapporto di fiducia tra Amministrazione e custode;
3. concessione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o su documenti risultati falsi;
4. il custode non abiti i locali assegnati o disponga di altro alloggio;
5. il custode sia debitore moroso nei confronti del Comune;
6. il custode sia, o diventi, egli o persona con lui convivente proprietario di immobile urbano;
7. il custode non si serva della cosa concessa con la diligenza del buon padre di famiglia o se ne serva, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto di abitazione;
8. il custode dia in locazione in tutto o in parte l'alloggio o comunque vi introduca persone diverse da quelle dichiarate come componenti il nucleo familiare all'atto dell'esecuzione;
9. il custode apporti modificazioni non autorizzate ai locali, nonché agli impianti tutti;
10. il custode non ottemperi nel godimento dei locali e relative pertinenze alle prescrizioni impartite.

Nel caso in cui l'alloggio non sia rilasciato entro i termini di cui sopra si procederà con l'esecuzione forzata ed il risarcimento danni.

ART 11 NORMA FISCALE

1. Al rapporto intercorrente tra il custode e l'Amministrazione, non si applicano le norme della Legge sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani, né quelle sull'Edilizia Residenziale Pubblica, se non specificamente richiamate.
2. Il presente regolamento si applica anche alle concessioni in essere all'entrata in vigore dello stesso e abroga gli articoli 29 e 30 del vigente Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi

Bozza CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE ai sensi della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 ex art 2, comma 1 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, comma 2 e3).

ART.1) Con la seguente privata scrittura Il Comune di San Cipriano Po in persona della Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio _____ nata a _____ il _____, con sede in San Cipriano Po, p.iva 00472500180 e codice fiscale 84001010184 in seguito e denominata **PARTE LOCATRICE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ - _____, codice fiscale _____ in seguito denominato **PARTE CONDUTTRICE**.

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare ubicata al primo piano dell'edificio comunale composta da n 5 vani e bagno con porzione di cantina e box prefabbricato con retrostante piccola area da adibire a ripostiglio, identificata in mappa al NCEU al fg. 10 map 833 sub. 5, il tutto ceduto ad uso abitazione alla Parte Conduttrice.

ART.2) La locazione ha durata quattro anni dal giorno _____ al giorno _____.

ART. 3) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.000,00= (tremila/00 euro) da pagarsi in valuta legale al domicilio di Parte locatrice o in qual'altro modo che indicherà in rate mensili anticipate di € 250,00 (duecentocinquanta/00euro). Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabilita dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART. 4) Ai sensi dell'art. 2, 1° comma della legge 9.12.1998 n. 431 la locazione, alla sua prima scadenza, sarà rinnovata per altri quattro anni salvo che la Parte Locatrice non comunichi alla Parte Conduttrice- con preavviso di non meno di mesi sei- dichiarazione di diniego alla rinnovazione motivata ai sensi dell'art. 3, 1° comma della citata legge. Alla successiva scadenza ciascuna delle parti potrà attivare, per il rinnovo del contratto, la procedura di cui al menzionato art. 2, 1° comma , con lettera raccomandata da inviare alla'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

ART. 5) Le parti convengono di rinunciare all'adeguamento Istat per il canone di locazione.

ART. 6) Ai sensi dell'art. 9 L. 392/78 sono a carico del Conduttore tutte le spese gravanti sull'unità ivi previste; le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, acqua, e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi e urbani sono a carico del Conduttore.

ART. 7) Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone di locazione o delle quote per oneri e prestazioni accessorie, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte Conduttrice.

ART. 8) Il pagamento del canone e delle quote per oneri e prestazioni non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo dalla Parte Conduttrice, per cui si conviene l'essenzialità dei termini di pagamento sopraindicati ai sensi dell'art. 1457 C.C.. Ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori eleggono domicilio nei locali a loro locati e, ove non li occupassero o comunque detengano, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove ubicato l'immobile locato.

ART. 9) E' fatto espresso divieto di sublocare o comodare la cosa locata, in tutto o in parte, o tenere persone in pensione, o mutare anche in parte l'uso convenuto o cedere ad altri il contratto.

Art. 10) La parte Conduttrice dichiara di aver visitato i locali a lei affittati e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato di conservazione e così tutti gli impianti e di prenderne consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi. I locali dovranno essere riconsegnati nelle stesse condizioni ai termini della locazione. La Parte Locatrice ha fatto realizzare secondo la normativa vigente Attestato di Certificazione Energetica in data 12.06.2018 con Prot. 1813300000918. La Parte Conduttrice ha visionato il documento prodotto che gli verrà rilasciato in copia con la firma del presente contratto.

Art. 11) La Parte Conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali nonché agli impianti tutti, senza preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. L'inosservanza del presente patto determina, ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese della Parte Conduttrice, ai sensi dell'art.1456 C.C.. In ogni caso qualsiasi miglioramento o addizione eseguiti dalla Parte Conduttrice, resteranno a favore della Parte Locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso, il diritto della Parte Locatrice di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese della Parte Conduttrice.

Art. 12) E' assolutamente vietato esporre cartelli, insegne o scritte; porre fissi od infissi nei muri; gettare negli apparecchi sanitari, acquai o lavabi, materie che ne ostruiscano i tubi: ingombrare o occupare, anche temporaneamente, atri, ingressi, corridoi, scale cortili o altri enti comuni od usarne altrimenti che per solo passaggio; detenere materiali infiammabili, o comunque suscettibili di recare molestia o pericolo alle persone o alle cose.

Art. 13) Sono a carico della Parte Conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione dei locali, fissi, infissi e impianti, di cui la Parte Conduttrice abbia l'uso sia esclusivo che comune con altri utenti. E' in facoltà della Parte Locatrice di sostituirsi alla Parte Conduttrice e, in questo caso il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta esecuzione dei lavori.

Art. 14) La sostituzione di vetri e cristalli, per qualunque causa rotti o danneggiati, anche per atto accidentale o di terzi, è a carico della Parte Conduttrice.

Art. 15) La parte Locatrice potrà eseguire in qualsiasi momento riparazioni, innovazioni o altro qualsivoglia lavoro a suo insindacabile giudizio, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun compenso alla Parte Conduttrice anche se questa, per effetto di essi, subisca incomodi per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto degli articoli 1582,1583 e 1584 C.C.. In

ogni caso la Parte Conduttrice non potrà opporsi né pretendere alcun compenso o riduzione del canone, nemmeno a titolo di risarcimento danni o rimborso spese.

Art. 16) La Parte Conduttrice assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere da terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad esso danni (spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata).

Art. 17) Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a carico della parte Conduttrice i bolli per le quietanze.

Art. 18) La Parte Conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari le regole del buon vicinato e corretto vivere civile, nonché quelle contenute nel regolamento dello stabile.

Art. 19) La parte Conduttrice si obbliga a lasciare visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione o acquistarli, nei giorni non festivi a partire dal giorno della comunicazione di regolare disdetta o dalla volontà della Parte Locatrice di vendere. Pena la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni qualora la visita venisse ostacolata e salva la facoltà allo scopo di constatarne il modo d'uso e lo stato di manutenzione.

Art. 20) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza della locazione o sua risoluzione, sarà comunque dovuto dalla parte Conduttrice, un' indennità di occupazione pari al canone .

Art. 21) La parte Conduttrice autorizza la Parte Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31.12.96 n. 675).

Art. 22) Qualunque modifica o aggiunta al presente contratto può aver luogo ed essere approvato solo mediante atto scritto.

Art. 23) Per quanto qui non espressamente pattuito, e salve le norme inderogabili per legge, si applicano null'altro che le norme del Codice Civile in materia.

Letto, approvato e sottoscritto a San Cipriano Po il giorno _____

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE

A norma dell'art. 1342, 2° comma, C.C., le Parti approvano espressamente e specificatamente i patti di cui agli articoli 6-7-8-9-11-12-13-14-15-16-18-19-20-22-23.

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE