



COMUNE DI OSPITALETTO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO AI FINI DELLA CUSTODIA DI IMPIANTI ED EDIFICI DESTINATI AD UFFICI O SERVIZI COMUNALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Alloggio di servizio

Art. 3 – Custode

Art. 4 - Mansioni del custode

Art. 5 - Condizioni per la concessione degli alloggi

Art. 6 - Forma del contratto

Art. 7 - Sostituzione del custode

Art. 8 - Modalità di concessione degli alloggi di servizio

Art. 9 - Controllo e vigilanza sul servizio di custodia

Art. 10 – Decadenza

Art. 11 - Revoca dell'incarico di custode

Art. 12 - Norma finale



COMUNE DI OSPITALETTO

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1.1 Il presente regolamento disciplina la concessione d'uso degli alloggi di servizio ai fini della custodia e vigilanza di impianti ed edifici destinati ad uffici e servizi comunali.

Art. 2 - Alloggio di servizio

2.1 Si definiscono "alloggi di servizio" tutti gli alloggi ad uso abitativo di proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, non rientranti nel sistema regionale dei servizi abitativi, che abbiano tipologie e standards adeguati per essere adibiti a residenza e nello stesso tempo siano funzionali a sedi di custodia e vigilanza.

2.2 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.

2.3 Il rapporto tra alloggio e nucleo familiare deve essere adeguato e non creare situazioni di sottoutilizzo o di sovraffollamento, tenuto conto sia dei criteri previsti dalle normative per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica che dei parametri stabiliti nel Regolamento comunale d'igiene.

Art. 3 - Custode

3.1 Si definisce custode il dipendente comunale, ovvero persona esterna all'ente, incaricato di prestare la propria opera per la custodia e la vigilanza di impianti ed edifici destinati ad uffici o servizi comunali.

3.2 Può svolgere le funzioni di custode qualsiasi dipendente comunale il cui profilo professionale, di norma, non sia superiore a quello richiesto per lo svolgimento delle mansioni di custode. Resta ferma la necessità della formale assegnazione allo stesso di tali funzioni all'atto della sottoscrizione della scrittura privata per la concessione dell'alloggio di servizio, qualora non rientrino già nella sua declaratoria professionale; le stesse, a seguito di tale adempimento, entreranno a far parte a pieno titolo del suo mansionario per tutta la durata dell'assegnazione.

3.3 Il personale comunale deve espletare le prestazioni di custode in aggiunta alle mansioni della propria figura professionale ed al di fuori dell'orario ordinario di servizio.

3.4 La concessione dell'alloggio di servizio al personale comunale, essendo strumentale all'esercizio del servizio di custodia, in quanto il custode ha l'obbligo di dimorarvi e di garantire la sua presenza o quella di un suo familiare o altro incaricato, è gratuita e non costituisce una prestazione patrimoniale integrativa del trattamento retributivo.



COMUNE DI OSPITALETTO

3.5 L'affidamento dell'incarico di custodia al personale comunale non dà diritto ad incrementi del trattamento economico fondamentale ed accessorio. Al dipendente cui vengono assegnate mansioni di custodia, in particolare, non verrà riconosciuta né liquidata alcuna prestazione di lavoro straordinario relativa allo svolgimento delle mansioni oggetto dell'incarico di custodia. Tale affidamento non implica qualsivoglia novazione del rapporto di lavoro esistente e nemmeno l'instaurazione di un nuovo rapporto di lavoro.

3.6 La concessione non costituisce, in nessun caso, diritto quesito, né dà luogo a risarcimenti di sorta qualora venga revocata.

3.7 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.

3.8 Il personale suddetto può utilizzare l'alloggio per uso esclusivamente proprio e del proprio nucleo familiare, purché i relativi componenti siano iscritti nello stato di famiglia del titolare della custodia, e non può locarlo, subconcederlo o cederlo in uso a qualsiasi titolo, neppure in parte, né, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione, ospitare persone estranee.

Art. 4 - Mansioni del custode

4.1 Oltre a quanto specificatamente indicato nelle norme relative a ciascun immobile, se esistenti, il custode dovrà:

- garantire quotidianamente o secondo il calendario definito dall'Amministrazione, l'apertura e la chiusura dell'immobile custodito;
- accertarsi ogni giorno 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 dell'edificio custodito, alla pulizia ed al riordino delle aree esterne calpestabili e alla manutenzione del giardino e delle aree verdi, secondo le specifiche tecniche che saranno indicate per ogni contratto;
- sostituire i custodi di altri stabili comunali in caso di loro assenza, secondo le modalità indicate nell'articolo 7.

4.2 Nel contesto della scrittura privata per la concessione dell'alloggio di servizio da stipularsi con il custode, tali mansioni potranno essere meglio dettagliate e precisate in relazione alle caratteristiche degli impianti ed edifici pubblici rispetto ai quali è funzionale l'assegnazione del medesimo alloggio.



COMUNE DI OSPITALETTO

Art. 5 - Condizioni per la concessione degli alloggi

5.1 Gli alloggi sono concessi prioritariamente in uso ai dipendenti comunali incaricati del servizio di custodia, per la durata di 4 anni, rinnovabile di 4 anni in 4 anni, fino alla cessazione per qualsiasi causa del rapporto di lavoro con il Comune di Ospitaletto o dell'incarico di custodia, secondo le modalità indicate al successivo art. 8.

5.2 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, ecc...).

5.3 La concessione dell'alloggio ai dipendenti comunali è a titolo gratuito essendo funzionale all'assolvimento degli obblighi che sono posti a carico del custode.

5.4 In via residuale il servizio di custodia ed il relativo alloggio possono essere concessi a soggetti non dipendenti del Comune con apposito contratto. In questo caso l'incaricato verrà retribuito per il servizio prestato e sarà tenuto al pagamento di un canone per il godimento dell'alloggio da quantificarsi in base ai valori di mercato ridotti del 50%.

5.5 Il concessionario potrà in ogni momento rinunciare alla custodia dandone preavviso formale mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o invio di una pec all'Amministrazione almeno sei mesi prima.

5.6 L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare la durata della concessione d'uso anche dopo la cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di lavoro con il proprio dipendente oppure dopo la cessazione dell'incarico di custodia per permettergli di trovare un'altra soluzione abitativa o per le sue particolari condizioni economiche e familiari. In tale caso potrà essere disposta una concessione d'uso a titolo precario della durata di sei mesi, prorogabili con provvedimento espresso da parte del Comune di Ospitaletto per un massimo di altri sei mesi in presenza di giustificati ed eccezionali motivi. Durante tale periodo d'uso temporaneo il concessionario dovrà versare un indennizzo per il godimento dell'alloggio da quantificarsi in base ai valori di mercato ridotti del 50%.

5.7 Nel caso di morte del dipendente, la famiglia conserva il diritto di abitarvi per un massimo di ulteriori mesi sei, prorogabili con provvedimento espresso da parte del Comune di Ospitaletto di altri sei mesi in presenza di giustificati motivi, dietro il pagamento di un indennizzo per il godimento dell'alloggio da quantificarsi in base ai valori di mercato ridotti del 50%.

5.8 Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di primo impianto, mentre le spese relative alla manutenzione ordinaria dell'alloggio saranno a carico del custode, secondo i criteri previsti dal Codice Civile in materia di comodato.

5.9 Nessuna somma sarà riconosciuta al custode per le opere eseguite dallo stesso nell'alloggio.

5.10 Il custode 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 d'affitto dei relativi contatori e dei consumi di acqua, luce, gas, telefono, riscaldamento, nonché della tassa relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e alle



COMUNE DI OSPITALETTO

spese in genere per la manutenzione ordinaria degli impianti.

5.11 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 - Forma del contratto

6.1 Il contratto di custodia, essendo gli alloggi di servizio ascrivibili al patrimonio indisponibile del Comune di Ospitaletto, seguono la forma della concessione.

6.2 L'assegnazione dell'alloggio sarà fatta constare con apposito verbale di consegna.

6.3 Al momento della cessazione dell'incarico di custodia sarà redatto apposito verbale di riconsegna dell'alloggio.

Art. 7 - Sostituzione del custode

7.1 In caso di assenza per qualsivoglia motivo, il custode dovrà farsi sostituire nelle proprie mansioni da altra persona di famiglia maggiorenne ed idonea, ovvero dal custode di un'altra sede o da altro dipendente comunale, previo accordo con l'Amministrazione. L'assenza dovrà, di norma, corrispondere con le ferie del dipendente e dovrà essere segnalata secondo le norme di preavviso delle ferie stesse.

7.2 Qualora non sia possibile la sostituzione con le modalità indicate al comma precedente, il custode potrà farsi sostituire a proprio carico da altra persona, anche estranea al personale comunale, di gradimento dell'Amministrazione. La sostituzione non dà diritto ad alcun compenso al sostituto da parte dell'Amministrazione.

7.3 L'Amministrazione, a propria discrezione, potrà disporre la sospensione della custodia nei giorni o periodi di non utilizzo della struttura; in tale caso, il dipendente dovrà prestare servizio per lo svolgimento delle sole altre attività lavorative inerenti il proprio profilo professionale.

Art. 8 - Modalità di concessione degli alloggi di servizio

8.1 La Giunta Comunale, con propria deliberazione, individua l'alloggio o gli alloggi di servizio per la custodia e la vigilanza di edifici destinati ad uffici o servizi comunali.

8.2 L'Amministrazione, ove si verificano disponibilità, affiggerà per 15 giorni consecutivi un avviso di selezione all'Albo pretorio 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.

8.3 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 che presenteranno apposita



COMUNE DI OSPITALETTO

domanda:

- non sono titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato in un Comune che si trova a meno di 50 Km. da Ospitaletto (la distanza viene misurata per la via più breve, da confine a confine);
- il profilo professionale di appartenenza del richiedente deve essere di norma non superiore a quello previsto per i dipendenti comunali la cui declaratoria contrattuale prevede lo svolgimento delle mansioni di custode;
- devono possedere l'idoneità atta ad assolvere specifiche ed attinenti mansioni richieste per la struttura interessata dal servizio di custodia.

8.4 Ove, oltre alla custodia dell'immobile, siano previste specifiche forme di manutenzione dello stesso e/o conduzione degli impianti, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere nell'avviso di selezione il possesso di particolari patenti o abilitazioni ovvero potrà riservare l'assegnazione a dipendenti le cui mansioni contrattuali prevedano compiti analoghi o equivalenti.

8.5 Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, ha titolo di precedenza nell'assegnazione dell'alloggio di servizio, secondo l'ordine seguente, il dipendente comunale che:

- è più giovane d'età;
- ha la maggiore anzianità di servizio;
- appartiene al settore tecnico del Comune di Ospitaletto;
- appartiene al settore dal quale dipende l'attività svolta nella struttura destinata a custodia;
- vanta particolari esigenze, proprie o familiari, come debitamente certificate;
- è colpito da ordinanze, sentenze esecutive di sfratto, ovvero altro provvedimento giudiziario o amministrativo, esclusi i casi di occupazione senza titolo;

Art. 9 - Controllo e vigilanza sul servizio di custodia

9.1 Il controllo e la vigilanza sull'operato del custode spettano al settore da cui lo stesso dipende, avvalendosi della collaborazione del settore dal quale dipende l'attività svolta nella struttura destinata a custodia.

9.2 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. 10 - Decadenza

10.1 La concessione dell'alloggio di servizio decade, ipso jure, senza necessità di qualsivoglia comunicazione da parte del Comune di Ospitaletto, nei seguenti casi:



COMUNE DI OSPITALETTO

- alla scadenza del contratto d'uso;
- alla data di cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di lavoro tra il dipendente ed il Comune di Ospitaletto;
- alla data di cessazione dell'incarico di custodia perdurando il rapporto di lavoro tra il dipendente ed il Comune di Ospitaletto.

E' fatto salvo quanto previsto ai commi 7 e 8 del precedente art. 5.

Art. 11 - Revoca dell'incarico di custode

11.1 L'Amministrazione può revocare l'incarico di custodia, con conseguente perdita della possibilità di occupare l'alloggio, con preavviso di sei mesi, per giusta causa.

11.2 Sono considerati casi di giusta causa i seguenti:

- a) la sussistenza di gravi o ripetuti inadempimenti formalmente contestati per i quali il custode non formuli giustificazioni adeguate;
- b) la sussistenza di casi di provata inosservanza dei divieti e dei doveri previsti nel disciplinare di incarico che incrinino irreparabilmente il peculiare rapporto di fiducia tra l'Amministrazione comunale e il custode incaricato;
- c) l'accertamento che la concessione in uso dell'alloggio è stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o sulla base di documenti risultati falsi;
- d) l'accertamento che il custode non abiti i locali assegnati o disponga di altro alloggio;
- e) l'accertamento che il custode sia debitore moroso nei confronti del Comune di Ospitaletto;
- f) l'accertamento che il custode sia, o diventi, egli o persona con lui convivente proprietario di immobile urbano in un Comune che si trova a meno di 50 Km. da Ospitaletto;
- g) l'accertamento che 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;
- h) l'accertamento che il custode si serva dell'alloggio per attività illecite o contrarie alla morale o al buon costume;
- i) l'accertamento che 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'assegnazione;
- l) l'accertamento che il custode apporti modificazioni non autorizzate ai locali, nonché agli impianti tutti;
- m) l'accertamento che il custode non ottemperi nel godimento dei locali e relative pertinenze alle prescrizioni impartite.

11.3 Nel caso in cui l'alloggio non sia rilasciato entro i termini di cui sopra verrà attivata la procedura amministrativa di rilascio coatto dello stesso alloggio, fatta salva l'azione di risarcimento danni, così come di ogni altra iniziativa a tutela delle ragioni del Comune di Ospitaletto.



COMUNE DI OSPITALETTO

Art. 12 - Norma finale

12.1 Al rapporto intercorrente tra il custode e l'Amministrazione comunale, non si applicano le norme della Legge sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani, né quelle sull'edilizia residenziale pubblica, se non specificatamente richiamate.