

Regolamento dell'Amministrazione abitazioni economiche
(del 14 dicembre 1992)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO

visto il messaggio municipale No. 649/92 del 21 settembre 1992;

d e c r e t a :

TITOLO I
Generalità

Art. 1¹ L'amministrazione abitazioni economiche del comune di Sorengo è un'azienda comunale ai sensi dell'art. 192b della legge organica comunale del 10 marzo 1987 (in seguito LOC). **Principio**

Art. 2 L'Amministrazione ha per scopo la gestione di stabili abitativi a pigione moderata di proprietà del comune, segnatamente l'immobile part. 175 RFD di Sorengo. **Scopo**

Art. 3 Il patrimonio dell'Azienda è costituito dagli immobili e dalle strutture che sorgono su fondi di proprietà del comune destinati allo scopo di cui all'art. 2, dalle attività e dalle passività da essi derivanti. **Patrimonio**

TITOLO II
Organizzazione

Art. 4¹ ¹Gli organi dell'Azienda sono definiti dalla LOC che ne disciplina le competenze ed il funzionamento. **Organi dell'Azienda**

Art. 5² abrogato **Il Consiglio comunale**

¹Articolo modificato con decisione CC del 17 dicembre 2019, in vigore dal 5 aprile 2020

²Articolo abrogato con decisione CC del 17 dicembre 2019, in vigore dal 5 aprile 2020

La Commissione di revisione a. composizione	Art. 6³ abrogato
b. attribuzioni	Art. 7³ abrogato
Attribuzioni particolari del Municipio	Art. 8⁴ ¹ abrogato. ² Oltre ai compiti stabiliti dalla LOC il Municipio: <ol style="list-style-type: none">1. stabilisce, mediante l'adozione di un'apposita ordinanza, l'importo delle pigioni di base e delle spese suppletorie a carico degli inquilini tenuto conto degli affitti medi di mercato e degli usi locali;2. stipula i contratti di locazione e ne fissa la durata e le modalità;3. propone al Consiglio comunale eventuali miglierie allo stabile e il relativo finanziamento;4. dispone per la normale manutenzione dello stabile e ne delibera i lavori;5. stabilisce e aggiorna il Regolamento interno dello stabile. ³ Sono riservate le norme federali e cantonali in materia di locazione.
Servizi amministrativi	Art. 9⁴ L'esecuzione dei servizi amministrativi è affidata alla Cancelleria comunale; il Segretario comunale ne è il responsabile a norma dell'art. 137 LOC.
Attribuzioni	Art. 10⁴ La Cancelleria comunale esercita le seguenti attribuzioni: <ol style="list-style-type: none">1. veglia sul regolare funzionamento amministrativo, disciplinare e tecnico della casa;2. dispone per l'emissione delle bollette delle pigioni e delle spese suppletorie e ne cura l'incasso;3. allestisce e sottopone al Municipio il preventivo e il consuntivo delle spese;4. preavvisa al Municipio gli oggetti di sua competenza.
La Commissione consultiva	Art. 11 La composizione, il funzionamento e le attribuzioni della Commissione consultiva sono disciplinati dalla Convenzione del 4 dicembre 1978 tra il comune di Sorengo e la Chiesa Parrocchiale Santa Maria Assunta di Sorengo riguardante l'uso e la destinazione delle particelle No. 175 "casa popolare" e 411 "prato dei poveri".
Gestione finanziaria e contabilità	Art. 12⁴ La gestione finanziaria è retta dalle norme della LOC e dai relativi regolamenti d'applicazione.

¹) Articolo modificato dal R del 17.10.2000; in vigore dall'1.1.2001

³Articolo abrogato con decisione CC del 17 dicembre 2019, in vigore dal 5 aprile 2020

⁴Articolo modificato con decisione CC del 17 dicembre 2019, in vigore dal 5 aprile 2020

Art. 13 ¹L'utile netto è destinato in primo luogo al pagamento degli interessi e degli ammortamenti sui debiti. **Destinazione degli utili**

²Il residuo sarà destinato:

1. ad un fondo di riserva per l'esecuzione di migliorie e manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile;
2. a favore dell'erario comunale.

TITOLO III Norme per la locazione

Capo I Procedura e norme generali

Art. 14 ¹La ricerca di nuovi inquilini per alloggi divenuti liberi è eseguita mediante la pubblicazione di avvisi agli albi comunali. **Pubblicazione**

²Il Municipio può prevedere di volta in volta anche altri canali di divulgazione.

Art. 15 Le domande di locazione devono essere presentate per iscritto su apposito modulo. **Domande**

Art. 16 ¹Nell'assegnazione dell'alloggio il Municipio tiene conto della situazione socio-economica dei richiedenti e del loro eventuale stato di bisogno. **Criteri di priorità**

²Saranno presi in considerazione dapprima i richiedenti già domiciliati o dimoranti nel Comune.

Art. 17 Il conduttore ha l'obbligo di notificare alla direzione, entro otto giorni, eventuali variazioni del numero e dell'identità delle persone che usufruiscono dell'oggetto locato. **Obbligo di notifica di cambiamento dei fruitori**

Art. 18 ¹Il Municipio, al fine di garantire l'impiego razionale degli alloggi può recedere dal contratto in ogni tempo, con tre mesi di preavviso, qualora:

- a. venga a mancare una ragionevole relazione fra la superficie dell'appartamento ed il numero di persone che vi alloggiano e il Municipio sia in grado di offrire al locatario un'altra sistemazione adeguata;
- b. il reddito massimo determinante per la concessione dell'abbuono minimo previsto dell'art. 21 sia superato almeno del 20% e tale superamento non sia giustificato da circostanze temporanee o eccezionali.

Garanzia d'impiego conforme alle necessità

²Il Municipio ha comunque facoltà, in caso di fondati e seri motivi, di disdire un rapporto di locazione esistente nei termini contrattuali.

Rapporto contrattuale **Art. 19** ¹Il rapporto contrattuale tra locatore e locatario è definito dal diritto federale e cantonale in materia.

²Rimangono riservati i disposti degli art 18 e 20 del presente regolamento.

Sublocazione **Art. 20** E' esclusa la sublocazione in tutto o in parte della cosa locata.

Capo II Abbuoni sulle pigioni

Definizione **Art. 21**¹⁾ Al fine di garantire un impiego adeguato dell'immobile a favore delle persone con reddito modesto è riconosciuto agli inquilini un sussidio comunale sotto forma di sconto (abbuono) sulla pigione calcolata conformemente alle condizioni di mercato e adeguata contemporaneamente all'aggiornamento dei limiti di reddito di cui all'art. 23.

Commisurazione dell'abbuono **Art. 22**¹⁾ ¹L'abbuono è definito sulla base del reddito determinante nelle seguenti proporzioni:

Reddito fino a Fr.	Sussidio
20'000.--	50 %
23'400.--	45 %
28'500.--	40 %
38'800.--	35 %
49'100.--	30 %

²Trattandosi di persone che beneficiano di rendite assistenziali, prestazioni complementari AVS o altri contributi simili, l'abbuono viene ridotto nella misura in cui potrebbe determinare una riduzione di dette rendite.

Aggiornamento dei limiti di reddito **Art. 23** ¹Gli effetti del rincaro sono compensati integralmente mediante pari adeguamento dei limiti di reddito. Le somme devono essere arrotondate ai Fr. 100.-- più vicini.

²Il Municipio decide l'adeguamento all'inizio di ogni periodo fiscale quando l'indice nazionale dei prezzi al consumo è aumentato almeno del 3 per cento dall'entrata in vigore del presente regolamento o dall'ultimo adeguamento. E' determinante l'indice del mese di settembre precedente l'inizio del periodo fiscale.²⁾

Base di calcolo a. domiciliati **Art. 24**¹⁾ ¹ Per i domiciliati il reddito determinante corrisponde al reddito imponibile risultante dalle notifiche di tassazione cresciute in giudicato riguardanti il penultimo periodo fiscale precedente.

1) Art. modificato il 4 novembre 2003; in vigore dal 1. gennaio 2004;
2) Cpv. modificato il 4 novembre 2003; in vigore dal 1. gennaio 2004;

Art. 25¹⁾ Per i dimoranti tassati alla fonte il reddito determinante è quello fornito dall'ufficio cantonale imposte alla fonte secondo le relative tabelle di conversione del reddito lordo.

b. dimoranti

Art. 26 ¹Nel caso in cui la cosa locata è usufruita da più soggetti fiscali i relativi redditi imponibili vengono cumulati ai fini della determinazione dell'aliquota di categoria. ²⁾

Cumulo dei redditi

²Per usufrutto ai sensi del capoverso precedente si intende che più soggetti fiscali abbiano il loro domicilio, in conformità dei disposti dell'art. 23 CCS, nello stabile dell'Azienda o che vi abitano pur avendo eletto altrove il domicilio civile.

³L'onere di dimostrare l'effettiva residenza nel luogo di domicilio fuori dallo stabile dell'azienda spetta agli interessati.

⁴Il calcolo cumulativo dei redditi di più soggetti fiscali decorre dall'inizio del mese in cui è avvenuto il trasferimento o l'assoggettamento.

Art. 27 ¹E' pure computato nel reddito il 5% della sostanza imponibile.

Computo della sostanza

²La sostanza complessiva fino a concorrenza di Fr. 50'000.-- è esente dal computo.

Art. 28 ¹In mancanza delle basi di calcolo di cui agli art. 24 e 25, in situazioni particolari, l'abbuono sarà stabilito provvisoriamente sulla scorta dei dati reperibili e tenuto conto delle circostanze.

Difetto della base di calcolo

²Non appena in possesso della base di calcolo definitiva sarà effettuato un conguaglio.

³Nella definizione di eventuali conguagli a favore dell'Amministrazione saranno considerati al massimo gli ultimi 12 mesi.

TITOLO IV disposizioni varie, finali e abrogative

Art. 29 Per tutto quanto non contemplato nel presente regolamento fanno stato le norme federali e cantonali in materia di locazione.

Diritto sussidiario

1) Articolo modificato il 17 marzo 1997; in vigore dal 17 marzo 1997;

2) Cpv. modificato il 17 marzo 1997; in vigore dal 17 marzo 1997;

**Restituzione di abbuoni
ottenuti indebitamente**

Art. 30 ¹Eventuali abbuoni ottenuti indebitamente, segnatamente contravvenendo alle disposizioni della Legge tributaria e dando luogo a sottrazioni d'imposta o a tassazioni insufficienti, dovranno essere restituiti dai beneficiari.

²Ogni abuso che viene rilevato nell'ambito dell'assegnazione dell'abbuono determina, oltre all'immediata restituzione dell'importo indebitamente acquisito, il decadimento del diritto alla facilitazione.

³Rimane riservata l'azione penale e la facoltà del Municipio di disdire il contratto di locazione per la scadenza più prossima.

Rimedi giuridici

Art. 31 contro le decisioni prese in applicazione del presente regolamento è proponibile il reclamo al Municipio nel termine di 15 giorni dall'intimazione.

**Modifica dei contratti
esistenti**

Art. 32 ¹I contratti d'affitto esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento saranno disdetti per la più prossima scadenza e sostituiti da nuovi contratti conformi all'applicazione delle nuove disposizioni.

²Allorché l'applicazione della nuova normativa dovesse comportare un incremento eccessivo dell'importo netto a carico del locatario, l'adeguamento dovrà avvenire entro un termine massimo di 2 anni mediante aumenti annui stabiliti contrattualmente.

Disposizione abrogativa

Art. 33 E' abrogato il regolamento per la casa comunale a carattere economico del 2 dicembre 1968 e successive modificazioni nonché ogni altra norma contraria ed incompatibile.

Entrata in vigore

Art. 34 ¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum il presente regolamento è trasmesso al Consiglio di Stato per ratifica.

²Il Municipio stabilisce la data dell'entrata in vigore dopo la ratifica di cui al cpv. 1
1).

¹) in vigore dal 1. aprile 1994