

Premesso che:

- secondo l'art.25, 6° comma lett. a) della Legge Regionale 8 agosto 2001, n.24 spetta al Comune disciplinare con apposito regolamento le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni ,
- con provvedimento della Conferenza degli Enti del 28.12.2001 di cui all'art.43 è stato istituito un Gruppo di Lavoro, costituito da rappresentanti dei Comuni e dell'Azienda Casa, cui è stato affidato il compito di elaborare diversi Regolamenti fra cui quello in oggetto;

Dato atto che nelle sedute del 2 luglio u.s. la Conferenza degli Enti ha approvato il Regolamento di uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica il cui testo si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Precisato che le singole Amministrazioni Comunale, potranno adottare modifiche al citato Regolamento alle sottoelencate condizioni:

- a) preventiva adozione di opportune forme di coinvolgimento delle organizzazioni sindacali degli utenti;
- b) determinazione, in contraddittorio con l'Azienda Casa, di extra –costi che remunerino gli oneri aggiuntivi gravante la gestione, qualora le modifiche adottate comportino la rinuncia alle economie di scala derivanti dall'adozione di testi unificati in ambito provinciale, oppure, prevedano la fornitura di servizi non compresi nei capitolati prestazionali predisposti dalla Regione Emilia – Romagna ai sensi dell'art.4 della citata L.R. 24/2002

Dato atto altresì che nonostante il citato regolamento sia stato adottato al termine di un percorso che ha visto la partecipazione di buona parte dei soggetti interessati non si possa escludere che in fase di prima applicazione si rendano necessari successivi correzioni;

Ritenuto, quindi, opportuno al fine di snellire l'iter procedimentale, conferire alla Giunta Comunale il potere di apportare a tale Regolamento modifiche di stile o di forma purché non determinino cambiamenti sostanziali alla disciplina e comunque siano funzionali a perfezionare le disposizioni originariamente previste alla luce della prima fase di applicazione dei regolamenti qui approvati;

Tenuto conto che nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica vi sono anche alloggi di proprietà comunale e gestiti direttamente dal Comune;

Ritenuto opportuno, in ossequio al principio di imparzialità dell'Amministrazione di cui all'art.97 Costituzione ed al correlato principio di divieto di disparità di trattamento, applicare le norme di detto Regolamento anche per gli alloggi gestiti direttamente dal Comune laddove risultino con essi compatibili;

Attesa l'esigenza di adottare con urgenza tale disciplina regolamentare al fine di dare immediata esecuzione alle disposizioni dettate dalla L.R. 24/2001;

Visto il D.Lgs n.267/00 recante “Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali”

Vista la Legge Regionale 8 agosto 2001,n.24 recante “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo”

Tutto ciò premesso e considerato;

### **PROPONE**

1. di approvare il Regolamento di uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;
2. di conferire alla Giunta Comunale il potere di apportare al citato regolamento modifiche di stile o di forma purché non determinino cambiamenti sostanziali alla disciplina e comunque siano funzionali a perfezionare le disposizioni originariamente previste alla luce della prima fase di applicazione del regolamento qui approvati;

3. di applicare la disciplina di detto Regolamento anche agli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale nelle parti con essa compatibili;
4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 267/00 al fine di dare immediata esecuzione alle disposizioni dettate dalla L.R. 24/2001;

**REGOLAMENTO DI USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLA LEGGE REGIONALE 08/08/2001 n° 24**

**- Articolo 1 -**

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato in virtù dei poteri attribuiti dalla L.R. 24/2001.

**- Articolo 2 -**

**Gli assegnatari debbono:**

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dall'Azienda Casa;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Azienda Casa;
- d) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14,00 alle 16,00 e dopo le 22,00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti delle Autogestioni e/o dei Condomini.
- f) notificare tempestivamente all'Azienda Casa tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia segnalando, senza indugi, l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata, e provvedendo, contestualmente (e, comunque, entro 48 ore) alla denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi della Legge 18/05/1978, n° 191.

Ai sensi dell'art. 27 comma 3 della L.R. 24/2001 l'ospitalità o l'ampliamento del nucleo familiare sono soggette a formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento;

- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari perchè l'Azienda Casa è esentata da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale della proprietà e dell'Azienda Casa le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal DPR 412;
- k) pulire ogni due anni le canne fumarie degli apparecchi a gas e ogni anno quelle delle stufe a legna;
- l) pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;
- m) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;
- n) pulire costantemente l'alloggio;
- o) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;
- p) sostituire periodicamente le cinghie delle tapparelle;
- q) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- r) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata;

**- Articolo 3 -**

**Negli stabili e negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non è consentito:**

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati.

- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, o dell'Assemblea dell'Autogestione, o del Condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate.

L'Azienda Casa ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, agli assegnatari dell'edificio;

- d) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
  - e) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
  - f) tenere depositi di sostanza maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
  - g) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
  - h) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
  - i) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
  - j) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
  - l) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
  - m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
  - n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
  - o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli, in particolare gli autoveicoli, i motocicli le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'assemblea dell'Autogestione o del Condominio;
  - p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, o delle altre Autorità e/o Enti preposti;
  - q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza dell'Azienda Casa, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità.
- I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartite fra tutti gli assegnatari;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti.

#### **- Articolo 4 -**

L'assegnatario è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Antecedentemente alla materiale consegna dell'immobile, l'assegnatario è tenuto a corrispondere all'Azienda Casa ( a titolo di deposito cauzionale , anticipo delle spese di imbiancatura, bolli del contratto di locazione, diritti di segreteria) la somma stabilita dall'Azienda Casa, sulla base dei criteri definiti dalla Conferenza degli Enti.

La Conferenza degli Enti definisce l'importo del deposito cauzionale, differenziandolo in funzione delle fasce di reddito degli utenti.

Gli interessi sul deposito cauzionale vengono corrisposti agli assegnatari con scadenze decennali e/o al rilascio.

L'Amministrazione Comunale può stabilire di esonerare gli assegnatari della prima fascia di canone di locazione dal pagamento del deposito cauzionale.

L'Azienda Casa, su direttive della Conferenza degli Enti, può esigere, in costanza del rapporto di locazione, l'adeguamento dell'importo del deposito cauzionale

#### **- Articolo 5 -**

L'Azienda Casa propone all'assegnatario la stipula di una apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti, a coinquilini, a terzi e loro beni, a seguito dell'uso dell'immobile e delle parti comuni da parte dell'assegnatario stesso.

L'assegnatario ha facoltà di stipulare detta polizza, (obbligandosi, in tal caso, a rimborsarne i costi).

In alternativa, l'assegnatario è tenuto a provvedere, a sua cura e spese, ad assicurare la copertura assicurativa dei rischi sopra indicati, obbligandosi a trasmettere all'Azienda Casa copia della polizza stipulata.

#### **- Articolo 6 -**

Qualora l'assegnatario o altro componente il nucleo familiare avente diritto violi le norme del presente Regolamento, l'Azienda Casa provvede, previa formale contestazione dell'addebito ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quello dei servizi aggiuntivi prestati (ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza e di risoluzione del contratto di locazione previste dagli artt. 30 e 31 della L.R. 08/08/2001 n° 24).

In caso di persistente o grave inottemperanza alle disposizioni dettate, l'Azienda Casa propone all'Amministrazione Comunale, di comminare sanzioni fino all'importo di € 300 , reiterandole fino a che l'inadempimento venga a cessare.

#### **- Articolo 7 -**

Il canone di locazione e gli oneri accessori devono essere pagati utilizzando gli appositi bollettini premarcati, entro il 15 del mese corrispondente o rispettando le altre forme attivate dall'Azienda Casa.

In mancanza, l'Azienda Casa applica un'indennità di mora pari al 4% dell'insoluto, con un minimo di 5 €.

In caso di accertata morosità nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori l'Azienda Casa attiva la procedura di sfratto, ai sensi dell'art. 32 del R.D. 28/04/38 n° 1165 (fatta salva l'emanazione da parte del Comune della decadenza dall'assegnazione ex art. 30 della L.R. 08/08/2001 n° 24).

#### **- Articolo 8 -**

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, devono essere trasmessi, unicamente per iscritto, all'Azienda Casa (anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli utenti) corredati dal verbale di assemblea dell'Autogestione o del Condominio e con le prove a dimostrazione della fondatezza delle lamentele.

L'Azienda Casa non sarà tenuta a dare riscontro alle istanze inoltrate dagli assegnatari non in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

#### **- Articolo 9 -**

In caso di occupazione senza titolo di alloggi o relative pertinenze, l'Azienda Casa è delegata ad applicare il D.P.R. 30/12/1972 n° 1035.

L'Azienda Casa è delegata all'esecuzione dei provvedimenti di annullamento, decadenza e rilascio degli immobili emessi dai Comuni ai sensi della L.R. 24/2001

#### **- Articolo 10 -**

E' vietato all'assegnatario apportare addizioni o innovazioni alla casa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda.

In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni, l'Azienda potrà esigere la rimessa in pristino dell'immobile o ritenere, a sua scelta, le addizioni o innovazioni senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

Le addizioni o migliorie realizzate dagli assegnatari dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/2001 previo parere tecnico dell'Azienda Casa e consenso formale dell'Ente proprietario danno diritto ad un indennizzo.

L'importo dell'indennizzo è stabilito con il provvedimento comunale che ne autorizza la realizzazione.

Con provvedimento della Conferenza degli Enti vengono stabilite le tipologie degli interventi indennizzabili e le modalità di corresponsione dell'indennizzo.

Non sono riconosciuti indennizzi per le migliorie o addizioni realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 24/2001.

#### **-Articolo 11-**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono soggetti, oltre che alle norme dettate dal presente Regolamento, alle disposizioni stabilite dal R.D. 28/4/38, n. 1165, dal D.P.R. 30/12/72, n. 1035 e dall'art. 27 della legge 28/12/2001, n. 448, in quanto applicabile.

## **Art 12**

L'Azienda Casa, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione l'Azienda Casa comunica all'assegnatario che:

1. ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di giorni quindici decorrenti dalla data della contestazione.
3. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni dalla data della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento l'Azienda Casa informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.

## **- Articolo 13 -**

L'Azienda Casa è delegata all'applicazione del presente Regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.