

L.O.D.E. PISTOIESE

REGOLAMENTO DI UTENZA DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

(Approvato dalla Conferenza del Lode Pistoiese il 13.04.22 e dai Comuni)

Titolo I NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la Legge Regionale 2/2019 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di ERP, in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 15, comma 2, della L.R. 2/2019, costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile. Nei rapporti tra Soggetto Gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dal Soggetto Gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.

Sono fatti salvi altresì gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Soggetto Gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare.

Titolo II USO ALLOGGI - DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 2 Utilizzo e responsabilità nell'uso dell'alloggio

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati liberi da cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

L'assegnatario si obbliga a cessare o a disdettare le utenze individuali e i relativi contatori sigillati ove previsto dal gestore dell'utenza stessa. In caso di inottemperanza verranno addebitate le spese di cessazione delle utenze. In caso di cessazione per morte, ed in mancanza di eredi, l'onere per la cessazione e disdetta delle utenze è a carico del soggetto gestore.”

Art. 3 Uso spazi in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio di pertinenza a giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- tenere pulito il terreno/area annesso/a all'alloggio;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione del Soggetto Gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.

Il Soggetto Gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

Art. 4 Rapporto di locazione

Il rapporto di locazione è disciplinato, oltre che dalle disposizioni della vigente legge regionale in materia, da contratti a tempo indeterminato se attuativi di provvedimento di assegnazione, e da contratti a tempo determinato se in regime di utilizzo autorizzato.

A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, è richiesto all'assegnatario un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi, salvo diverse disposizioni del Soggetto Gestore. Tale deposito si intende versato a titolo cauzionale e pertanto verrà restituito al termine della locazione, dopo l'avvenuto calcolo dei conguagli relativi agli oneri condominiali e delle somme di cui l'assegnatario è debitore nei confronti del gestore, e solamente ove non sussistano danneggiamenti all'alloggio dovuti ad imperizia e noncuranza dell'assegnatario.

I contratti sono soggetti a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

La legge regionale regola le ipotesi per le quali i soggetti facenti parte del nucleo familiare sono identificabili quali titolari in via esclusiva del diritto di assegnazione dell'alloggio.

In ogni diverso caso, vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio al Soggetto Gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

L'assegnatario dovrà prendere possesso dell'alloggio assegnato nei tempi previsti dalla L.R. 2/19.

In caso di mobilità a favore di altro alloggio di ERP l'assegnatario dovrà provvedere al pagamento di entrambi i canoni per il periodo di contemporanea disponibilità.

Art. 5 Subentro, ospitalità temporanea, mobilità e sovrappollamento

È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinata dal CAPO II della L.R. 2/2019 sia a richiesta, sia d'ufficio.

In caso di sopravvenuto sottoutilizzo il nucleo assegnatario si impegna ad aderire alla procedura di mobilità disposta dal Comune; la mancata accettazione comporterà la rideterminazione del canone secondo quanto previsto per l'art. 27 commi 1, 2, 3 della L.R. 2/2019.

Nel caso in cui si presenti una situazione di sovrappollamento dell'alloggio originariamente assegnato, il Comune, previa valutazione della Commissione ERP, si impegna al reperimento di un alloggio adeguato, qualora vi sia disponibilità nell'ambito del patrimonio ERP.

In caso di mobilità richiesta dall'assegnatario, il nuovo alloggio sarà consegnato nello stato di fatto in cui si trova; solo a seguito della consegna e dell'avvenuta riattivazione delle utenze il soggetto gestore provvederà a effettuare la verifica dei requisiti minimi degli impianti e alle eventuali riparazioni che non rientrano nel successivo art. 10, salvo diverse valutazioni da parte dell'Ente gestore.

Art. 6 Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della L.R. 2/2019, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, con cadenza biennale negli anni dispari, applicando in caso di mancata presentazione degli stessi il canone sanzionatorio previsto dall'art. 28 c.3 della L.R. 2/2019.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dal Soggetto Gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento, come indicato al successivo art. 25.

Il canone riferito alla prima mensilità verrà calcolato in proporzione ai giorni decorrenti dalla data di stipula alla fine del mese; analogamente, in caso di riconsegna dell'alloggio, l'ultimo canone sarà calcolato in base ai giorni decorrenti dal primo giorno del mese a quello di sottoscrizione del verbale di riconsegna nel rispetto delle modalità previste dall'art. 8 del presente Regolamento.

Art. 7 Divieti ed obblighi

1) È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt.24 e 26, di:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte degli spazi e/o dei locali comuni (ad esempio androni, sottoscala, pianerottoli, cortili, giardini, terrazze, muri esterni, finestre, corsie, corselli, rampe delle autorimesse, sottotetti, cantine vani tecnici o riservati a impianti); occuparli con oggetti di qualsiasi tipologia; impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini;
- c) eseguire lavori o apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, alle pertinenze e alle parti comuni senza il consenso scritto del Soggetto Gestore. L'autorizzazione è disciplinata dal successivo art. 15;
- d) tenere cose e/o animali in numero, varietà e modalità tali da recare disturbo o danno all'alloggio o a terzi o da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino pericolosi, rumorosi o rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- f) arrecare disturbo e/o fare rumori di qualsiasi genere, con qualsiasi mezzo, oltre la normale tolleranza, in modo particolare nelle ore dedicate al riposo;
- g) utilizzare impropriamente elettrodomestici, apparecchi elettronici e/o di altra natura che risultino rumorosi e che rechino disturbo ai terzi oltre la normale tolleranza;
- h) esporre, senza efficace riparo e se non opportunamente fissati, vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre, sulle ringhiere dei balconi, sui pianerottoli di scale ecc., ponendo altresì attenzione che le acque di annaffio non arrechino danno o sporchino facciate, finestre o terrazzi dei piani sottostanti;
- i) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre e depositare l'immondizia al di fuori degli appositi contenitori;
- l) pulire pavimenti, terrazzi o altro con stracci non ben strizzati tale da comportare il gocciolamento sulle pareti o parti sottostanti;
- m) gettare qualsiasi oggetto o materiale negli scarichi che possa provocare otturazione, onde evitare l'intasamento e il cattivo funzionamento degli impianti;
- n) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità o modalità differenti da quelle consentite per i normali usi domestici dalla normativa vigente;
- o) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- p) depositare/abbandonare veicoli in disuso (auto, moto, ciclomotori, biciclette ecc.) non circolanti e/o non idonei alla circolazione nelle aree comuni o nel posto auto di pertinenza dell'alloggio tali da pregiudicare il decoro, l'igiene e la sicurezza del fabbricato, degli altri assegnatari o di terzi in genere; in caso di violazione di tale divieto, l'Ente Gestore provvederà a inviare diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi, l'Ente Gestore stesso potrà provvedervi direttamente, salvo rivalsa delle relative spese nei confronti dell'assegnatario;
- q) lavare veicoli e fare manutenzione di qualsiasi genere nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- r) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte del Soggetto Gestore, degli Organi di Autogestione e delle Organizzazioni di utenza;
- s) mantenere il fabbricato, l'alloggio e le loro pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o il decoro;
- t) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità del fabbricato;
- s) utilizzare gli ascensori per il trasporto di materiali ingombranti o pesanti diversi da quelli di uso comune ed inoltre far utilizzare gli ascensori ai minori di anni 12 se non accompagnati da persone di maggiore età;

- u) accendere fuochi o barbecue o comunque cucinare cibi negli spazi esterni salvo che non sia espressamente individuata un'apposita area a tale scopo;
- v) accedere, o far accedere a persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati e ai locali tecnici di impianti comuni (caldaie, ascensori, autoclavi ecc.) nonché manomettere le apparecchiature installate;
- w) stendere i panni dalle finestre o dai balconi, o esporre gli stessi alla vista pubblica disturbando l'estetica dell'edificio o andando in contrasto con quanto previsto al riguardo dai vari regolamenti di Polizia Municipale; per l'asciugatura in esterno sarà dunque consentito il solo utilizzo di appositi stendipanni comunque removibili da tenere all'interno delle terrazze, evitando al contempo nel modo più assoluto il gocciolamento di acqua;
- z) tenere qualsiasi genere di comportamento contrario a norme di leggi, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia.

2) è fatto obbligo agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt.24 e 26, di:

- a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- c) utilizzare i garage interrati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza per le autorimesse;
- d) utilizzare i posti auto nel rispetto dei regolamenti, ove presenti, ovvero parcheggiare in modo corretto senza ostacolare le vie di transito o altro; in ogni caso, in presenza di un numero congruo di posti auto di pertinenza dello stabile, ciascun nucleo assegnatario dovrà poter disporre di norma di almeno uno stallone; in presenza di posti auto per disabili lasciare l'utilizzo ai soli portatori di handicap;
- e) rispettare la quiete del fabbricato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti;
- f) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo familiare o loro affidati, per i quali a norma di legge restano responsabili dei danni cagionati;
- g) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc.), non alterandone la destinazione a bene comune;
- h) contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, aiuole, giardini, ecc.) mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative;
- i) provvedere ad una regolare ed idonea pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile e delle parti comuni, mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative;
- j) utilizzare in modo diligente gli impianti a servizio del fabbricato (ascensori, impianto elettrico condominiale, ecc.);
- l) richiudere i portoni di accessi alle parti comuni e le finestre del vano scala;
- m) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
- n) detenere eventuali animali domestici garantendo il loro benessere psico-fisico ed idonee condizioni igienico-sanitarie anche in relazione agli spazi a disposizione, vigilando altresì che non siano pericolosi o arrechino molestie/danni a persone o cose e provvedendo ad eliminare immediatamente eventuali deiezioni lasciate negli spazi comuni;
- o) eseguire adeguata manutenzione delle caldaie individuali in dotazione, con pulizia e prova fumi, affidandosi a Ditte abilitate. Dette apparecchiature devono essere sottoposte a visita periodica e manutenzione obbligatorie secondo le normative in vigore.
- p) comunicare entro 60 giorni qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio

Art. 8 Stato dell'alloggio alla consegna

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso, salvo diversi accordi con il soggetto Gestore.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dal Soggetto Gestore installazioni, integrazioni o modifiche dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, per esigenze del nuovo nucleo familiare, ovvero modifiche

strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dal Soggetto Gestore, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dal Soggetto Gestore, sono previste apposite convenzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. 2/19 i cui contenuti sono definiti nel Regolamento sulle modalità di accesso, di assegnazione e di utilizzo degli alloggi dei singoli Comuni.

Titolo III MANUTENZIONE

Art. 9 Interventi a carico dell'Assegnatario

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, gli assegnatari verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati, provvedendo in caso contrario alle sostituzioni e/o integrazioni necessarie, attraverso idonee ditte abilitate che rilasceranno le prescritte dichiarazioni di conformità.

In mancanza di ciò Soggetto Gestore sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 10 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità degli artt. 2 e 3, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

- a) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, salvavita, suonerie, etc.);
- b) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero in caso di impianto centralizzato, la parte relativa al singolo alloggio;
- c) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa al singolo alloggio;
- d) manutenzione, riparazione e sostituzione di parti di infissi esterni (persiane, serrande e avvolgibili, cassonetti, frangisole, oscuranti, etc.), comprese le parti vetrate, con frequenza non superiore a 10 anni;
- e) manutenzione, riparazione e sostituzione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, finestre, porte finestre, bussole, etc.), comprese le parti vetrate;
- f) manutenzione e verniciatura periodica di infissi interni ed esterni (persiane, sportelloni in legno, finestre, porte di accesso, porte interne e loro parti, etc.), con frequenza non superiore a 10 anni
- g) manutenzione e verniciatura periodica di sportelli, ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente, con frequenza non superiore a 10 anni;
- h) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- i) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- l) impianti igienico-sanitario: riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, wc, docce, vasche da bagno, bidet, etc.) nonché cassette scaricatorie, rubinetterie e relativi accessori, contatori divisionali dell'acqua;
- m) disotturazione e riparazione delle condotte di scarico degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie e disotturazione;
- n) riparazione o sostituzione di rubinetteria e relativi accessori dell'impianto gas;

- o) riparazione o sostituzione dei cronotermostati, dei termostati, delle valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione dell'impianto di riscaldamento;
- p) manutenzione e verifiche periodiche previste dalle norme in materia per gli impianti di riscaldamento singoli e/o produzione acqua calda sanitaria;
- q) manutenzione periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatori, dispositivi di trattamento delle acque etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda. Per la sostituzione della caldaia il Soggetto Gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà sulla base di valutazioni oggettive e secondo le modalità definite dallo stesso, previa dimostrazione dell'effettuazione delle manutenzioni periodiche di legge;
- r) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti in generale, compresi split e pompe di calore, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calorie; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere pulizia e lavaggio filtri, pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento, compreso le tubazioni e i radiatori, anche mediante l'uso di appositi acidi;
- s) riparazione o sostituzione di scaldacqua e di scaldabagni elettrici
- t) in caso di impianto con pompe di calore: manutenzione periodica con eventuali sostituzioni di singoli componenti, schede elettroniche, guarnizioni, tubazioni e tutto quanto necessario per il corretto funzionamento dell'impianto. Il Soggetto Gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà, previa dimostrazione dell'effettuazione delle manutenzioni periodiche di legge, e secondo le modalità definite dallo stesso;
- u) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori;
- v) interventi di manutenzione e pulizia di depositi idrici con relativi autoclavi;
- w) rabbocco di prodotti per addolcimento e sanificazione acque;
- x) rabbocco di prodotti per abbattitori di acidità;
- z) per gli alloggi dotati di area verde di pertinenza esclusiva, è a carico degli assegnatari la manutenzione di questa, comprensiva di: taglio dell'erba, potatura, taglio siepi se di disturbo ai vicini o soprastanti, annaffiatura, concimazione, piantumazione di arbusti e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta dell'area avendo altresì cura di non danneggiare pozzetti, fognature e sottoservizi che potrebbero essere presenti.
- Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 11 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato, salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità agli artt. 2 e 3, la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

a) impianto centralizzato di climatizzazione e produzione acqua calda

- manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, comunque realizzato, relativo ad ogni sua parte, ovvero sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione (es. solari termici, geotermia, etc.);
- assunzione dei costi di gestione/conduzione e incarico di Terzo Responsabile;
- manutenzione periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatori etc.
- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- manutenzione impianti trattamento acqua per centrali idriche e/o termiche;
- manutenzione dei sistemi di contabilizzazione (riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria), comunque realizzati, ivi compresi i costi di lettura e ripartizione.

Gli interventi di natura straordinaria e/o per vetustà saranno eseguiti dal Soggetto Gestore secondo le modalità definite dallo stesso;

b) impianto di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui

- manutenzione condotte e centrali idriche, ovvero vasche, depositi, pompe, condotte di distribuzione, parti elettriche ed elettroniche, trattamento acque, compreso addolcimento e disinfezione, pompe, etc.;
- manutenzione, ivi compresa la sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua e dei sistemi di contabilizzazione e posti a servizio dello stabile o delle singole scale;
- manutenzione di sistemi di smaltimento reflui (fosse biologiche di qualsiasi genere, pozzetti acque chiare, raccolta acque pluviali, vasche di raccolta acque piovane, etc.) e di tutte le condotte, orizzontali e verticali fino all'immissione nella pubblica fognatura. Le opere comprendono le normali pulizie, vuotature e lavaggi, atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disotturazione delle condotte stesse;
- manutenzione sistemi di depurazione per immissione reflui non in fognatura pubblica;
- manutenzione di prese di acqua a servizio delle parti comuni;
- oneri di sanificazione e verifiche ed analisi della qualità dell'acqua;

c) impianti elevatori

- riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori;
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni periodiche degli organi preposti e rinnovo licenze comunali;
- costi di gestione di sistemi di telesoccorso (combinatori telefonici e relativa rete fissa o GSM, ivi compreso la gestione della SIM);
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

d) impianto centralizzato tv e sat.

- manutenzione dell'intero impianto, ivi compresa eventuale sostituzione, di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, etc., nonché aggiunta dei suddetti componenti e di nuove bande di ricezione;

e) impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici

- manutenzione, ivi compresa sostituzione, di apparecchi di comando comuni quali interruttori, relè, orologi, luci crepuscolari e simili;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra etc.;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, delle pulsantiere dei campanelli, targhette nominative, lampadine etc.;
- manutenzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- costi per canoni di conduzione sistemi automatici di apertura dei cancelli carrabili;
- manutenzione di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali;

f) impianti antincendio e autorimesse condominiali

- manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Oneri relativi alla normale manutenzione dei dispositivi secondo modalità e cadenze stabilite dalla vigente normativa (es. estintori, porte taglia fuoco, evacuatori, rilevatori, aeratori, luci d'emergenza, idranti, naspi, centrali idriche di pressurizzazione impianti di spegnimento, di segnalazione, automatismi di chiusura/apertura, etc.). Sono altresì inclusi i costi di manutenzione di tutta la cartellistica e segnaletica;
- oneri per le certificazioni o visite periodiche, se previste dalla normativa in materia, e tutto quanto occorrente per mantenere gli impianti ed apparecchiature efficienti e a norma di legge. Sono a carico del Soggetto Gestore gli adeguamenti normativi e gli interventi di natura straordinaria;

g) impianti di video sorveglianza

- manutenzione di tutti i dispositivi dell'impianto di video sorveglianza (telecamere, condotte, cavi, protezioni, server e terminali di registrazione, cartellonistica informativa, porte e serrature dei locali ove risiedono le centrali di registrazione, etc.), sono altresì compresi tutti gli importi derivanti dalla gestione ed estrazione delle immagini, nonché di eventuali servizi di controllo remoto (es. video-ronde, gestione da centrali esterne, etc.). Qualora l'impianto debba essere gestito in

maniera autonoma dai residenti rimane a carico, spesa e responsabilità di tutti gli obblighi normativi derivanti dai regolamenti in materia di tutela dei dati personali;

h) dispositivi anticaduta

- oneri per la manutenzione e le verifiche periodiche degli impianti per la sicurezza dei lavori in quota (linee vite e/o ancoraggi) e dei sistemi di accesso alla copertura nonché della relativa cartellonistica

i) altri interventi

- riparazione e manutenzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo etc.;

- riparazione e manutenzione, ivi compreso sostituzione, di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;

- manutenzione e verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri, a pilotis, etc.;

- manutenzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

- manutenzione di tutte le aree verdi comuni, comprensiva taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione, manutenzioni siepi. La piantumazione di essenze arboree è ammessa solo previa autorizzazione del Soggetto Gestore.

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dal Soggetto Gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 12 Visite alloggio

Il Soggetto Gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere di sistemazione/manutenzione ed attività ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile al Soggetto Gestore e ai suoi incaricati, nonché ai rappresentanti del Comune di competenza, nell'ambito delle proprie competenze e finalità. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli artt. 24 e 26.

Al fine di contrastare il degrado delle parti comuni determinato da usi scorretti e contrari alla normativa vigente, su richiesta del Soggetto Gestore, i Comuni Soci possono eseguire controlli ai fini dell'individuazione dei responsabili di scarichi abusivi di rifiuti e abbandono di automezzi, o altre azioni contrarie alla regolamentazione urbanistica comunale, con l'ausilio della PM, se necessario.

Art. 13 Responsabilità per danni

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti, ed in particolare di quelli relativi alle parti comuni e al manto di copertura del fabbricato.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante al Soggetto Gestore, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione, il Soggetto Gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dal Soggetto Gestore, salvo quanto previsto dai successivi artt. 24 e 26.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente al Soggetto Gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità del Soggetto Gestore stesso per eventuali danni.

Gli assegnatari sono pienamente responsabili dei danni all'alloggio, al fabbricato, agli impianti, ai beni mobili ed immobili di proprietà altrui causati da loro comportamenti scorretti o negligenti, compresi i danni derivanti da incendi da loro provocati.

Art. 14 Interventi a carico del Soggetto Gestore

Il soggetto Gestore eseguirà le opere e le manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Gli interventi che non sono indispensabili per garantire la sicurezza degli alloggi, non verranno eseguiti in caso di morosità dell'assegnatario, salvo nel caso in cui esista un piano di rientro del debito regolarmente rispettato.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, Soggetto Gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

Art. 15 Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto al Soggetto Gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

In caso di mancata risposta del Soggetto Gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta l'autorizzazione si intende negata.

Nell'eseguire i lavori autorizzati, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni impartite dal Soggetto Gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nullaosta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione, e conseguentemente verrà applicato quanto disposto dagli art. 24 e 26.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro. Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

La morosità costituisce causa ostativa al rilascio dell'autorizzazione ai lavori, salvo nel caso in cui esista un piano di rientro del debito regolarmente rispettato.

Art. 16 Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso del Soggetto Gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dal Soggetto Gestore al termine della locazione.

Nel caso in cui l'assegnatario al termine della locazione rimuova i miglioramenti e le addizioni allo stesso verranno addebitate le relative spese di ripristino.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 comma 4 della L.R. 2/19.

Titolo IV SERVIZI

Art. 17 Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;

- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere, con eventuale sostituzione di lapidi, stasatura e pulizia di colonne, di pluviali, pulizia di gronde, pulizia cassonetti della raccolta differenziata;
- tributi per passi carrai.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente all'Amministratore le spese a loro carico, fatto salvo diverse disposizioni del Soggetto Gestore.

Sono a carico dei singoli assegnatari:

- tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze,
- le spese derivanti dallo smaltimento di rifiuti, di accumuli di materiali ed oggetti;
- le spese derivanti dalla rimozione di veicoli di ogni tipo e di abusi sia all'interno degli alloggi, che nelle sue pertinenze

Tutte le spese di cui ai punti precedenti, in caso di decesso dell'assegnatario e/o di cambio abitazione, rimangono a carico dei componenti il nucleo familiare e/o degli eredi del deceduto.

Art. 18 Mancato pagamento spese per servizi

Il Soggetto Gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a rimborso degli assegnatari, di cui al precedente art. 17, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, il Soggetto Gestore fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

Titolo V AUTOGESTIONE E CONDOMINI

Art. 19 Obblighi degli assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede l'Autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

Gli assegnatari sono tenuti in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione; non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al Regolamento di Autogestione, oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma degli artt. 24 e 26 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio di edifici.

Art. 20 Compiti dell'autogestione

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione.

Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi, si fa riferimento all'art. 17 del presente Regolamento.

Art. 21 Finanziamento dell'Autogestione

A fronte dei compiti ed oneri di cui al presente titolo, all'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 32 della L.R. 2/2019.

Tale accredito sarà liquidato dal Soggetto Gestore direttamente all'Autogestione.

Art. 22 Verifiche da parte del Soggetto Gestore

Il Soggetto Gestore può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, il Soggetto Gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

Art. 23 Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo del Soggetto Gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento.

Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. Per qualunque somma che il Soggetto Gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

Titolo VI CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Art. 24 Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni d'uso.

A norma di legge è dichiarata dal Comune la decadenza dall'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo nei casi previsti dagli articoli 38 della L.R. 2/2019.

Art. 25 Risoluzione del contratto per morosità

La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e/o di decadenza dall'assegnazione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 2/2019.

Contro gli assegnatari inadempienti il Soggetto Gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.

È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti del Soggetto Gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

Il Soggetto Gestore determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi.

Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dal Soggetto Gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

Art. 26 Sanzioni e Responsabilità

Il mancato rispetto delle norme di contratto e di regolamento costituiscono motivo di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 comma 6 della L.R. 2/2019.

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, il Soggetto Gestore potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarne la commissione alle autorità competenti.

In caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti al Soggetto Gestore, a coinquilini o a terzi in genere.

Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità del Soggetto Gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art. 27 Rilascio dell'alloggio

In caso di cessazione del rapporto di locazione, a qualunque titolo, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio e le sue pertinenze liberi e vuoti da persone e cose e con utenze cessate nel termine loro assegnato dai soggetti istituzionali competenti.

Il rilascio dell'immobile costituisce anche rinuncia a quanto in esso contenuto (mobilia o altro materiale di qualsiasi natura) e autorizza il Soggetto Gestore allo smaltimento del medesimo. E' facoltà del Soggetto Gestore agire nei confronti dell'ex nucleo assegnatario per il recupero di ogni eventuale spesa sostenuta per le attività di smaltimento.

Resteranno a carico degli ex assegnatari, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa del Soggetto Gestore per danni e spese comunque sostenuti.

Sarà eseguito un sopralluogo di accertamento dello stato di mantenimento dell'alloggio e delle relative pertinenze. Durante il sopralluogo il rilasciante dovrà consegnare al tecnico di Spes la seguente documentazione:

- libretto di impianto della caldaia, se individuale, con relative ricevute di avvenuta effettuazione di manutenzioni periodiche previste dalla legge;
- copia delle ultime bollette delle utenze individuali nonché dell'avvenuta cessazione dei relativi contratti.

L'alloggio dovrà essere rilasciato con pareti prive di macchie, fori, carte da parati, perlinati ecc. nonché tinteggiato di colore bianco. Eventuali danneggiamenti a impianti, sanitari, serramenti, pavimenti e rivestimenti comprese le modifiche non autorizzate dal soggetto gestore, comporteranno l'addebito del costo per la riparazione e/o il ripristino dello stato originario.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del contratto di affitto, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.

Al termine dell'ispezione il tecnico di zona redigerà un verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti e la cui data rappresenterà il giorno di fine del rapporto locativo.

Resteranno a carico degli ex assegnatari, oltre che le somme dovute a qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e/o le indennità, le quote accessorie e quelle relative alle spese ed ai servizi condominiali calcolate fino alla data di effettiva riconsegna dell'alloggio e in qualunque momento manifestatesi, ferma restando in ogni caso la rivalsa del soggetto gestore per le spese sostenute e la richiesta di risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Art. 28 Denunce e segnalazioni

Eventuali reclami da parte di assegnatari/o nei confronti di altri/o assegnatari/o in ordine a presunte violazioni del presente Regolamento devono venire inoltrate all'Ente Gestore esclusivamente in forma scritta debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie, ecc.). Eventuali segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate dall'Ente Gestore, salvo situazioni di particolare gravità.

Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, l'Ente Gestore non è tenuto a tutelare l'assegnatario/i da molestie di terzi che non riguardano la gestione dell'alloggio e delle parti comuni. In tal caso, è possibile ricorrere personalmente alle vie legali. Anche in caso di controversie tra assegnatari, l'Ente Gestore non ha competenza nella difesa del diritto alla salute dei singoli abitanti. Difatti, ogni assegnatario può intraprendere singolarmente ogni azione necessaria a tutelare i propri diritti essendo l'unico legittimato a chiedere provvedimenti cautelari. In ogni caso l'assegnatario è tenuto a darne informazione al soggetto Gestore.