
REGOLAMENTO DI UTENZA ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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 LRT 2/2019 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di E.R.P., 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 LRT 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. A questo riguardo, si richiama l'art. 35 della LRT 2/2019 che disciplina le modalità di partecipazione e rappresentanza degli utenti e l'attività di mediazione sociale e culturale.

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.

Per "assegnatario" si intende l'intero nucleo familiare, come individuato all'atto dell'assegnazione, fatto salvo quanto disposto dall'art.17, comma 8, della LRT 2/2019.

Titolo II DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 2 (ex 2 e 3) 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 persone, da cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti. L'assegnatario è tenuto 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 eventuali spese di cessazione delle utenze.

Art. 3 (ex 4) Uso spazi esterni in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di spazi esterni pertinenziali quali per es. giardino, posto auto, corte, resede, l'assegnatario dovrà:

- tenere tali spazi in modo pulito e decoroso;
- 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 (ex 25) 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 ordinaria, 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.

Ferma restando l'iniziale individuazione dei componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione e le disposizioni di cui all'art.17, c.8, della LRT 2/2019, la legge regionale regola le ipotesi di variazione del nucleo familiare che l'assegnatario ha l'obbligo di comunicare al soggetto gestore anche ai fini dell'eventuale autorizzazione.

Al di fuori delle ipotesi espressamente disciplinate dall'art. 17 della LRT 2/2019, l'accertamento della mancanza dei requisiti di legge, fermo restando l'eventuale rilevanza penale dell'occupazione, comporterà l'obbligo della tempestiva comunicazione al Comune da parte del soggetto gestore per l'applicazione della procedura ex art.37 della LRT 2/2019.

Art. 5 (ex 26) Assegnazione in mobilità

Fermo restando quanto disciplinato dall'art.4 del presente Regolamento, in caso di accertata variazione del nucleo familiare al ricorrere delle condizioni previste dalla LRT 2/2019 e per la determinazione degli effetti ed il tempo necessario, il Comune procede all'assegnazione in mobilità degli alloggi assegnati in via ordinaria.

Come previsto dall'art. 15, comma 2, della LRT 2/2019 in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo il nucleo assegnatario si impegna ad aderire alla procedura di mobilità disposta dal Comune; la mancata accettazione dell'alloggio adeguato proposto comporterà la rideterminazione del canone secondo quanto previsto dall'art. 27 commi 1, 2, 3 della LRT n. 2/2019.

Dato atto che i Comuni non possono assegnare alloggi tali da originare situazioni di sovraffollamento, nel caso in cui tale situazione si verifichi nel corso del rapporto locativo

il Comune si impegna al reperimento di un alloggio adeguato, nell'ambito delle risorse disponibili, fatto salvo quanto previsto dall'art.12, comma 8 della LRT n. 2/2019
Le disposizioni relative alle diverse ipotesi di mobilità dei nuclei familiari negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui al Titolo III, CAPO II della LRT 2/2019 si applicano sia a domanda degli assegnatari, che d'ufficio.

Art. 6 (ex 24) Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III, Capo III della LRT n. 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, comma 3 della LRT n. 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.

Art. 7 Divieti

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 stabilità strutturale e lo stato di fatto dell'alloggio e/o delle sue pertinenze;
 - b) destinare all'uso del proprio nucleo familiare qualsiasi parte degli spazi e/o dei locali comuni (ad esempio androni, pianerottoli, cortili, giardini, terrazze, muri esterni, finestre, corsie, corselli, rampe delle autorimesse, sottotetti, sottoscale, cantine); occuparli con oggetti di qualsiasi tipologia; impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri residenti;
 - c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto del Soggetto Gestore;
 - d) tenere cose e/o animali in numero e varietà tali da recare disturbo oggettivo o danno all'alloggio e/o a terzi tali da pregiudicare l'igiene e la salute;
 - e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
 - f) esporre senza efficace riparo vasi o altro sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi;
 - g) gettare qualsiasi cosa dalla porta e dalle finestre;
 - h) utilizzare impropriamente elettrodomestici e/o apparecchi elettronici che rechino disturbo ai terzi oltre la normale tolleranza;
 - i) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità o modalità non conformi da quelle consentite per i normali usi domestici dalla normativa vigente;
 - l) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare, all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
 - l-bis) depositare e/o abbandonare ogni tipo di veicolo in disuso nelle aree comuni o negli spazi di pertinenza dell'alloggio;
 - l-ter) depositare e/o abbandonare ogni tipo di oggetto in disuso (quali, a titolo di esempio, lavatrici, frigoriferi, televisori, piccoli elettrodomestici, parti di veicoli, rottami in genere)
-

- nelle aree comuni o negli spazi di pertinenza dell'alloggio;
- m) lavare e fare manutenzione a ogni tipo di veicolo nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
 - n) 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;
 - o) mantenere il fabbricato, l'alloggio e le loro pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o il decoro;
 - p) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità del fabbricato;
 - q) tenere comportamenti contrari a norme di legge, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia.

In caso di mancato rispetto dei divieti sopra elencati in modo non tassativo o negli altri casi in cui si ravvisi, per analogia, il verificarsi di uno stesso effetto pregiudizievole a cose o persone, previa diffida del soggetto gestore, si procederà all'applicazione di una penale dell'ammontare minimo pari a n. 1 mensilità del canone, fino ad un massimo di quattro mensilità del canone medesimo, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità, l'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.

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. L'alloggio assegnato deve corrispondere a determinati requisiti di standard abitativi, che prevedano un buono stato generale dell'appartamento.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dal soggetto gestore installazioni o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dal soggetto gestore, nei limiti delle disposizioni di legge vigenti.

Per la destinazione all'assegnazione di alloggi non ripristinati dal soggetto gestore o per specifici interventi in corso di locazione, possono essere stipulate apposite convenzioni tra il soggetto gestore e l'assegnatario dell'alloggio.

Tali convenzioni sono definite e approvate in sede dei singoli LODE; in esse vengono stabilite la tipologia dei lavori da eseguire e le relative spese (nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'ERP e delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro), ai sensi dell'art. 16 della LRT 2/2019.

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.

L'alloggio assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e le regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione e/o della ristrutturazione.

Gli assegnatari dovranno utilizzare gli impianti correttamente e compatibilmente con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare, per l'impianto elettrico e per l'impianto del gas è vietata qualunque

alterazione e manomissione.

Gli assegnatari dovranno utilizzare elettrodomestici e accessori adeguati agli impianti presenti nell'alloggio nel rispetto delle normative vigenti.

In mancanza di ciò il 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 effettui interventi spettanti all'assegnatario, il soggetto gestore si rivarrà sull'assegnatario o sugli assegnatari inadempienti.

Art. 10 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Per tutta la durata della locazione dell'alloggio, sono a carico e spese dell'assegnatario, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità all'art. 3, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e sue pertinenze, a seguito dell'utilizzo dell'alloggio:

- a) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.) da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - b) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T. V. individuale, ovvero in caso di impianto centralizzato, la parte relativa al singolo alloggio da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - c) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa al singolo alloggio da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - d) riparazione e sostituzione di parti di infissi esterni (persiane, serrande e avvolgibili, cassonetti, frangisole, oscuranti, etc.), comprese le parti vetrate da parte di ditta qualificata;
 - e) manutenzione e riparazione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, finestre, porte finestre, bussole, etc.), comprese le parti vetrate;
 - f) manutenzione e verniciatura di infissi interni ed esterni (persiane, portelloni in legno, finestre, porte di accesso, porte interne e loro parti, etc.);
 - g) verniciatura 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;
 - 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 da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - m) 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 da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - n) condotte gas e relativi accessori da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - o) riparazione o sostituzione dei cronotermostati, dei termostati, delle valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione dell'impianto di riscaldamento da parte di ditta qualificata e abilitata;
 - p) manutenzione e verifiche periodiche previste dalle norme in materia per gli impianti di riscaldamento singoli e/o produzione acqua calda sanitaria da parte di ditta qualificata e abilitata;
-

q) manutenzione ordinaria periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti dei materiali di consumo) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, , scambiatore, etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda da parte di ditta qualificata e abilitata; per la sostituzione della caldaia il soggetto gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà secondo le modalità definite dallo stesso;

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 anche con gli appositi prodotti dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori; tutto da eseguirsi da parte di ditta qualificata e abilitata;

s) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori da parte di ditta qualificata e abilitata;

t) interventi di manutenzione e pulizia di depositi idrici e relativi autoclavi da parte di ditta qualificata e abilitata;

u) rabbocco di prodotti per addolcimento e sanificazione acque da parte di ditta qualificata e abilitata;

v) rabbocco di prodotti per abbattitori di acidità da parte di ditta qualificata e abilitata;

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, annaffiatura, concimazione, piantumazione di arbusti e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta dell'area.

L'assegnatario dovrà inoltre conservare presso l'alloggio la documentazione dimostrante l'avvenuto pagamento degli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, e le relative certificazioni rilasciate dalla ditta qualificata e abilitata.

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il soggetto gestore effettui interventi spettanti all'assegnatario, il soggetto gestore si rivarrà sull'assegnatario o sugli assegnatari inadempienti.

Art. 11 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni/condominiali

Fatta salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari in conformità all'art. 2 del presente regolamento, sono a carico di tutti gli assegnatari degli alloggi compresi nel fabbricato/condominio le spese in solido per la manutenzione ordinaria delle parti comuni.

In particolare:

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE ACQUA CALDA

- manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, comunque realizzato, comprensivo dei costi di gestione TERZO RESPONSABILE e relativo ad ogni sua parte ovvero sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione (es. solari termici, geotermia, etc.);

- manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore, etc. dell'impianto centralizzato di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;

- 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 secondo le direttive UNI 10200;

- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

IMPIANTO DI APPROVIGIONAMENTO 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, di contatori divisionali dell'acqua non ricompresi nei 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;

- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

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 degli organi preposti e rinnovo licenze comunali;

- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, secondo le modalità definite dal Soggetto Gestore;

- 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;

IMPIANTO CENTRALIZZATO DTV e SAT

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI

- manutenzione, ivi compresa sostituzione, di apparecchi di comando comune quali 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, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra etc.;

- manutenzione, ivi compresa sostituzione, di parti 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;

IMPIANTI ANTINCENDIO E AUTORIMESSE CONDOMINIALI

- manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Sono a carico e spese dei residenti gli 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;

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.), 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, gli obblighi normativi derivanti dai regolamenti in materia di tutela dei dati personali rimangono a carico, spesa e responsabilità degli stessi;

DISPOSITIVI ANTICADUTA

- fermo restando gli obblighi normativi in materia di dispositivi anticaduta, rimangono a carico e spese degli assegnatari i costi di manutenzione dei sistemi di controllo accessi in copertura (serrature, lucchetti, etc.), la cartellonistica di segnalazione, ed il canone di conduzione per i controlli periodici di tutti i dispositivi anticaduta presenti. Sono a carico del soggetto gestore gli adeguamenti normativi, gli interventi di natura straordinaria, le spese di collaudo e le sostituzioni stabilite da termini normativi;

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, 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 di taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione; è invece a carico del soggetto gestore il taglio e lo smaltimento di alberi di alto fusto;

- 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 effettui interventi spettanti

all'assegnatario, il soggetto gestore si rivarrà sull'assegnatario o sugli assegnatari inadempienti.

Art. 12 Visite alloggio

Il soggetto gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ed attività ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile al soggetto gestore e ai suoi incaricati, 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 Polizia Municipale.

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 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 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 diversa valutazione da parte del soggetto gestore su autorizzazione del comune proprietario.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione o di installazione, il soggetto gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice per ottenere l'esecuzione dei lavori di ripristino ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese di ripristino 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.

Nell'eseguire i lavori autorizzati gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dal soggetto gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, 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 artt. 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 di cui all'art.16, comma 3 della LRT n. 2/2019.

La morosità costituisce causa ostativa al rilascio dell'autorizzazione ai lavori.

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 miglurie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della determinazione del valore locativo convenzionale dello stesso.

Titolo IV SERVIZI

Art. 17 Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari:

1 - tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze, escluse le spese legate alla gestione amministrativa;

2 - le spese derivanti dallo smaltimento di rifiuti, di accumuli di materiali ed oggetti;

3 - le spese derivanti dalla rimozione di veicoli di ogni tipo e di abusi sia all'interno degli alloggi, che nelle pertinenze e negli spazi condominiali.

Le spese di cui ai punti 1, 2 e 3, 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.

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.

Art. 18 Mancato pagamento spese per servizi

Il soggetto gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico 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, nel rispetto di quanto previsto

dall'art.32 comma 1, lettera b) della LRT 2/2019.

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 LRT n. 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 interviene 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 (ex VII) CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Art. 24 (ex 5) 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 falsa documentazione.

A norma di legge è dichiarata la decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo nei casi previsti dall'articolo 38 della LRT n. 2/2019.

Si applicano i regolamenti dei Comuni che prevedono, su richiesta del/della Presidente, la valutazione da parte della Commissione ERP delle controdeduzioni o documenti presentati nei procedimenti di decadenza e occupazione senza titoli.

Art. 25 (ex 6) 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.

Secondo quanto previsto dall'art.15, comma 5, della LRT 2/2019,tutti i componenti del nucleo familiare – così come individuati dall'art.12, comma 2, della medesima legge – sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LRT n. 2/2019, non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta esclusivamente alle cause di cui all'art 14, c.3, della LRT 2/2019 debitamente documentate ovvero:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo, o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Nei confronti degli 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 (ex 28 e 29) Sanzioni e Responsabilità

Il mancato rispetto delle norme del contratto di locazione e del presente regolamento costituiscono motivo di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 comma 6 della LRT n. 2/2019.

Nel caso in cui da tali violazioni possano derivare anche conseguenze penali o amministrative, il soggetto gestore potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarlo alle autorità competenti per gli accertamenti del caso.

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 (ex 30) Rilascio dell'alloggio

In caso di cessazione del rapporto di locazione, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio e le sue pertinenze liberi e vuoti da persone e cose 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/o le indennità e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa del soggetto gestore per le spese comunque sostenute e la richiesta di risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Approvato dall'Assemblea L.O.D.E il 22 dicembre 2020
