

**REGOLAMENTO DI USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA LEGGE REGIONALE 08/08/2001 n° 24 APPROVATO DAL
TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003**

Articolo 1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme 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 devono:

- a) usare la diligenza di cui all'art. 1587 del Codice Civile nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, provvedendo, quindi, ad averne la più ampia cura al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati loro consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà, ed idonei alla locazione;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari di farne parimenti utilizzo, provvedendo anche alla pulizia degli stessi, alla cura degli spazi verdi e a quant'altro previsto 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, nel rispetto della normativa vigente;

- 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'uopo 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) astenersi dal tenere comportamenti che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo o vadano contro il rispetto dell'igiene o del regolamento di polizia urbana o ledano il decoro estetico;
- g) provvedere, entro 48 ore, alla denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi della Legge 18/05/1978, n° 191, circa l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata e contestualmente comunicare all'Azienda Casa le variazioni che avvengono nello stato di famiglia. Ai sensi dell'art. 27, comma 3, della L.R. 24/2001 l'ampliamento del nucleo familiare ed eventualmente l'ospitalità sono soggette a formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento comunale;
- h) 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 poiché l'Azienda Casa è esentata da responsabilità al riguardo;
- i) consentire al personale della proprietà e dell'Azienda Casa le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze, come disciplinato dal contratto di locazione;
- j) in caso di rilascio, per qualsiasi ragione, dell'alloggio essere disponibili a consentire la visita allo stesso da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità;

- k) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- l) parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti;
- m) provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che secondo il regolamento per la ripartizione degli oneri risultano essere a loro carico;
- n) corrispondere i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;
- o) corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi del regolamento per la ripartizione degli oneri, con le modalità e nel rispetto dei termini definiti dai regolamenti sull'autogestione e sull'uso degli alloggi di erp. Si precisa che fino all'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti al rimborso all'Azienda Casa dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati. Inoltre pur costituita l'autogestione, qualora questa non vi provveda direttamente, l'Azienda Casa addebita, in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime, sulle bollette di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, specificandone la voce;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi di legge;
- k) provvedere alla pulizia ed alla manutenzione delle canne fumarie degli apparecchi a gas;
- l) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;
- m) provvedere alla regolare manutenzione e pulizia dell'alloggio;
- n) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

- o) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- p) 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 e negli orari consentiti;
- 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 e/o lasciare 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;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- m) depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze, utensili, attrezzi ed oggetti che possano costituire pericolo; 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 e 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 e/o della proprietà, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità.

I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti gli assegnatari;

r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa e/o della proprietà, 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 (oltre le spese per i bolli del contratto di locazione e per i diritti di segreteria), una somma pari a due mensilità del canone di locazione.

Gli interessi legali sul deposito cauzionale vengono corrisposti agli assegnatari secondo le disposizioni di legge.

L'Amministrazione Comunale può stabilire di esonerare gli assegnatari meno abbienti 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

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.

In caso di persistente o grave inottemperanza alle disposizioni dettate, l'Azienda Casa propone all'Amministrazione Comunale, di comminare sanzioni da un importo minimo di € 150,00 ad un importo massimo di € 300.

Resta ferma 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.

Articolo 6

Il canone di locazione e gli oneri accessori devono essere pagati utilizzando gli appositi bollettini prestampati, 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 saggio degli interessi legali determinato annualmente dal Ministero del tesoro.

Articolo 7

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) eventualmente 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 8

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 comunale, sentita la 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 9

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 applicabili.

-Articolo 10-

L'Azienda Casa, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possa 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 consistente nell'addebito di cui al precedente articolo 5 del presente regolamento d'uso oppure, in mancanza dei presupposti, all'archiviazione entro il termine di novanta 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 11

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