



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

**REGOLAMENTO D'USO
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
E DELLE PARTI COMUNI**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale
n. 27 del 28/04/2022**

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO.

TITOLO. I	3
PRINCIPI GENERALI	
Art.1.....	3
Oggetto ed ambito di applicazione.....	3
Art.2.....	3
Compiti dell'Ente Gestore	3
TITOLO II	3
OBBLIGAZIONI DELL'ASSEGNETARIO	3
Art. 3.....	3
Usò dell'alloggio	3
Art. 4.....	5
Usò degli spazi comuni.....	5
Art. 5.....	5
Usò dei parcheggi di pertinenza dell'immobile.....	5
Art. 6.....	5
Responsabilità per comportamenti dannosi, pericolosi o contrari alle normative vigenti	5
Art. 7.....	6
Divieti nell'usò degli alloggi e delle parti comuni.....	6
Art. 8.....	7
Deposito cauzionale e pagamenti del canone e dei servizi	7
Art. 9.....	7
Reclami.....	7
TITOLO III	8
MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO	8
Art. 10.....	8
Manutenzione a carico dell'assegnatario	7
Art. 11.....	8
Innovazioni.....	8
Art. 12.....	9
Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni	9
TITOLO IV	9
CONSEGNA E RILASCIO	9
Art. 13.....	9
Consegna e riconsegna dell'alloggio	9
TITOLO V	10
VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO	10
Art. 14.....	10
Violazione del regolamento e provvedimenti conseguenti	10
Art. 15.....	10
Accertamento delle violazioni.....	10
Art. 16.....	11
Sanzioni Amministrative	11
Art. 17.....	11
Norme finali.....	11

TITOLO. I

PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Oggetto ed ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25, comma 9 della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, e della Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna 30 luglio 2002, n. 390, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P) e le modalità di accertamento e contestazione delle relative violazioni.

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art. 20, comma 1° e 2° della L.R. N. 24/2001 e soggetti alla normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di E.R.P. sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente Regolamento e nel Regolamento di condominio, nel caso in cui il fabbricato sia a proprietà mista.

Art. 2

Compiti dell'Ente Gestore

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal comune di Casalecchio della vigilanza sulle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili E.R.P., dell'accertamento e della contestazione delle violazioni delle disposizioni del presente Regolamento ed è tenuto all'attestazione e documentazione delle violazioni stesse. L'Ente gestore, anche avvalendosi di agenti accertatori, effettua l'attività con le modalità indicate dalla normativa regionale.
2. L'Ente gestore cura la conoscenza dei diritti e dei doveri degli assegnatari di alloggi E.R.P. e promuove la corretta informazione sulle disposizioni del presente Regolamento e della Carta dei Servizi, avvalendosi anche della collaborazione delle Organizzazioni Sindacali rappresentative degli assegnatari.

TITOLO II

OBBLIGAZIONI DELL'ASSEGNTARIO

Art. 3

Uso dell'alloggio

1. Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare sono tenuti, in particolare:
 - a) a garantire il rispetto dei contenuti del presente Regolamento da parte degli eventuali ospiti;
 - b) ad utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.
Non è consentito l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito altresì utilizzare l'alloggio per scopi illeciti o immorali. E' fatto divieto di sublocare o cedere in comodato tutto o parte dell'alloggio e delle relative pertinenze;
 - c) ad usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà;
 - d) dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2);

- e) a provvedere, per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, a tutti gli adempimenti previsti dalla L. 10/91 e richiamati dall'art. 13 del contratto e, in particolare, a tenere aggiornato annualmente il libretto d'impianto e a riconsegnarlo, al Comune o all'Ente gestore, in occasione del rilascio dell'alloggio;
 - f) servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. E' proibito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o comunque mutarne la destinazione d'uso;
 - g) a segnalare tempestivamente all'Ente gestore tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa;
 - h) a svolgere attività ricreative e di gioco negli spazi comuni all'uopo destinati. Le attività ricreative e di gioco sono vietate su scale, pianerottoli e, in genere, in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone. Deve essere inoltre rispettato il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle 14,00 alle 16,00 e dalle ore 23,00 alle ore 7,00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei Condomini;
 - i) ad esercitare un'adeguata vigilanza sui minori su cui esercitano potestà o tutela al fine di impedire che il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, possa recare disturbo o danno alle cose ed alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti;
 - j) rispettare gli obblighi della civile convivenza, evitando o comunque limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari ed anche verso terzi, sia per ragioni attinenti al rispetto di tutte le norme da osservare nella propria qualità di inquilini di casa popolare, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di qualsiasi natura ed origine tale da pregiudicare il quieto vivere di uno o più assegnatari anche se estranei al fatto.
 - k) a rimborsare i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;
 - l) ad astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo, danno o costituiscano pericolo o siano contrari al Regolamento di polizia urbana, al rispetto dell'igiene o ledano il decoro estetico;
 - m) ad utilizzare i depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, nelle quantità strettamente necessarie agli usi domestici, secondo le vigenti norme di sicurezza;
 - n) a corrispondere quanto deliberato nell'assemblea condominiale, se costituita, con la loro partecipazione, in materia di servizi e interventi manutentivi, in forza di quanto previsto dall'art. 23, comma 3 della L.R. n. 24/2001;
 - o) a corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi del contratto di locazione, del *Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri*, a cui si rinvia, di quanto stabilito dal condominio o dall'*Autogestione*, qualora costituita; a notificare tempestivamente al Comune tutte le variazioni del nucleo familiare, comunicando l'ingresso negli alloggi di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente resa nota;
 - p) a consentire in qualunque momento, attraverso un incaricato del Comune, dell'Ente Gestore o dell'Amministrazione condominiale, l'accesso ai locali dati in locazione, al fine di verificare eventuali necessità manutentive, o di intervenire per eliminare difetti, e per le periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dell'alloggio, sulla base di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 12 del contratto di locazione a cui si rinvia; è tenuto inoltre a rendersi disponibile a consentire la visita all'alloggio da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità, in caso di rilascio dell'alloggio stesso;
 - q) a collocare il nome del conduttore sia nella tastiera esterna dei campanelli sia nelle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, nei contatori luce e nella cassetta di corrispondenza.
2. Il mancato rispetto dei punti sopra riportati comporta, previa applicazione della relativa sanzione amministrativa commisurata al livello di gravità previsto nella Tabella A allegata, e qualora reiterato, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio con la modalità prevista dagli art. 14 e 16 del presente

regolamento e dagli art. 30 e 31 della L.R. 24/01.

Art. 4

Uso degli spazi comuni

1. Gli assegnatari sono custodi dell'immobile a loro locato e sono tenuti a servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.
2. Gli assegnatari sono tenuti ad utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali: cantinee relativi corridoi, garages e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti evitandone l'utilizzo per scorribande con riferimento particolare a mezzi motorizzati o stazionamenti da parte di persone estranee che vi hanno accesso, anche se con il consenso di uno o più assegnatari.
3. Gli assegnatari sono tenuti a provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quando previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune di Casalecchio di Reno ai sensi dell'art. 25, comma 6, lett. b della L.R. Emilia- Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, e per quanto non previsto dal Regolamento, secondo le norme contrattuali o in mancanza secondo le norme del Codice Civile.
4. Se il Comune o l'Ente gestore, per l'igiene e per il decoro, è costretto ad intervenire, le relative spese sono addebitate in parti uguali a tutti coloro che hanno dato causa all'intervento. Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese sono addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici.
5. Gli assegnatari sono tenuti ad utilizzare gli appositi spazi o bacheche per affiggere le comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite.

Art. 5

Uso dei parcheggi di pertinenza dell'immobile

1. Gli assegnatari sono tenuti a parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione. In particolare è dovuto un rispetto assoluto in riguardo agli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli autorizzati al trasporto di persone in situazione di handicap. La circolazione e la sosta degli autoveicoli, motocicli e biciclette è consentita esclusivamente negli spazi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione.
2. I veicoli parcheggiati devono essere regolarmente immatricolati e assicurati, pena la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune di Casalecchio di Reno da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati.

Art. 6

Responsabilità per comportamenti dannosi, pericolosi o contrari alle normative vigenti

1. Gli assegnatari sono tenuti ad astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo o vadano contro il rispetto dell'igiene o del vigente Regolamento di Polizia Urbana, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 30 ottobre 2008 e successive modifiche ed integrazioni o ledano il decoro estetico dell'immobile. Sono pertanto tenuti a rimborsare i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo.

Art. 7

Divieti nell'uso degli alloggi e delle parti comuni

1. Nelle parti comuni degli stabili e negli alloggi di E.R.P. non è consentito:

- a) depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati;
- b) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli. Un particolare rispetto deve essere mantenuto riguardo gli scivoli e i corrimano installati per la mobilità di persone in situazione di handicap. E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002;
- c) lavare autoveicoli e motocicli negli spazi comuni o utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli che venissero destinati a tale specifico scopo;
- d) effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o di attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte, utilizzare il barbecues nei balconi e negli spazi comuni;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- f) detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- g) immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- h) scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile;
- i) installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore;
- j) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- k) gettare da finestre e dai balconi o abbandonare immondizie, comprese mozziconi ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
- l) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile;
- m) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza,
- n) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura; in particolare non sono tollerati rumori di qualsiasi genere dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00 ed in ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità;
- o) sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai a altri vani, con materiale di peso eccessivo. Depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze, utensili, attrezzi ed oggetti; 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 alle persone, all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze.
- p) tenere animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. In generale la detenzione di animali domestici può essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla della L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all'art. 3 della legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c. e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. In particolare negli spazi comuni i cani devono essere tenuti al guinzaglio. È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi. In

adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES);

q) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell'autogestione;

r) installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.

2. È fatto divieto agli assegnatari di:

a) modificare la struttura degli alloggi, costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere, recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;

b) modificare, in qualunque modo, l'estetica dei fabbricati, realizzare innovazioni nell'immobile, costruire baracche nei cortili ed esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati;

d) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze.

3. Il mancato rispetto dei punti sopra riportati comporta, previa applicazione della relativa sanzione amministrativa commisurata al livello di gravità previsto nella Tabella A allegata, e qualora reiterato, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio con la modalità prevista dagli art. 14 e 16 del presente regolamento e dagli art. 30 e 31 della L.R. 24/01.

Art. 8

Deposito cauzionale e pagamenti del canone e dei servizi.

1. L'assegnatario deve corrispondere all'Ente Gestore tre mensilità di anticipo a titolo di deposito cauzionale, secondo le modalità del contratto di locazione.

2. L'assegnatario è tenuto a corrispondere puntualmente all'Ente gestore oltre al canone di locazione, i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati e quanto di loro spettanza ai sensi del contratto di locazione e del "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P."

3. L'assegnatario è tenuto a corrispondere, secondo la quota di propria spettanza, le spese deliberate dall'assemblea dei condomini degli edifici a proprietà mista concernenti servizi ed interventi manutentivi.

Art. 9

Reclami

1. I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, sono presi in considerazione unicamente se comunicati per iscritta ed in forma non anonima: la segnalazione deve essere indirizzata all'Ente Gestore o al Comune (anche tramite le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza o altre associazioni rappresentative dei diritti civili). Al reclamo scritto devono essere allegati elementi significativi che ne provino la fondatezza, comprese libere petizioni e raccolte di firme degli utenti.

TITOLO III MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

Art. 10

Manutenzione a carico dell'assegnatario

1. Gli assegnatari sono tenuti a provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione dell'alloggio di competenza, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune di Casalecchio di Reno ai sensi dell'art. 25, comma 6, lett. b, della L.R. Emilia- Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, e, per quanto non previsto dal regolamento, secondo le norme contrattuali o, in mancanza, secondo le norme del

Codice Civile.

2. A tal fine l'assegnatario deve consentire la visita dell'alloggio per accertamenti o controlli ai competenti Servizi comunali, a quelli dell'Ente gestore e dell'Amministrazione condominiale, qualora sussistente, al fine di verificare o di intervenire su eventuali necessità manutentive, sulla base di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 12 del contratto di locazione degli alloggi E.R.P. a cui si rinvia.

In relazione alle parti ad uso esclusivo, gli assegnatari devono:

- a) Verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari e il Comune e l'Ente gestore saranno esonerati da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - b) Consentire al personale del Comune o dell'Ente Gestore le ispezioni dell'alloggio e delle relative pertinenze;
 - c) Assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal d.p.r. 412/1993 e a riconsegnarlo all'Ente gestore in occasione del rilascio dell'alloggio.
3. Gli assegnatari sono tenuti a collocare il nome del conduttore sia nella tastiera esterna dei campanelli quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.
4. In relazione alle parti ad uso comune, gli assegnatari sono tenuti a:
- a) Pulire biennialmente le canne fumarie degli apparecchi a gas;
 - b) Non immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti;
 - c) Pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;
 - d) Garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;
 - e) Rispettare il vigente Regolamento di Igiene, Sanità Pubblica e Veterinaria, il vigente regolamento di Polizia Urbana e quelli delle aziende fornitrici di acqua, gas, telefonia e comunque pubblici servizi;
 - f) Rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata nel rispetto del presente regolamento e delle vigenti leggi.
5. Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvede ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'Ente Gestore o il condominio, se costituito.
6. Qualora si renda necessario l'intervento in via sostitutiva dell'Ente Gestore per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvede al recupero a carico dell'assegnatario sia per i costi sostenuti, sia per i servizi aggiuntivi prestati.

Art. 11

Innovazioni

1. E' vietato apportare aggiunte, ristrutturazioni o modifiche all'alloggio, nonché alle parti comuni e alle aree cortilive, senza il preventivo consenso scritto del Comune o dell'Ente Gestore.
2. In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni finalizzate alla decadenza e/o risoluzione del contratto di locazione e/o risarcimento danni, il Comune e l'Ente Gestore possono esigere, a loro scelta, che l'assegnatario ripristini la situazione antecedente o possono accettare le modifiche apportate, senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, derogandosi agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

Art. 12

Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni.

1. Sono addebitate agli assegnatari le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa o per negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.
2. Gli assegnatari rispondono altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio.
3. Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune o aree cortilive, ove non fosse possibile

identificare il responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili ad eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione è addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

4. Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune o l'Ente Gestore fanno eseguire i lavori necessari o pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese relative.

5. Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per inadempimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune o dall'Ente Gestore negli alloggi occupati.

6. La constatazione dei danni avviene in contraddittorio con gli interessati.

7. Il Comune per i casi sopraindicati provvede ad addebitare oltre alle spese di ripristino, anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati nella misura del 30% del costo del ripristino debitamente documentato.

8. Negli stessi casi il Comune può applicare, inoltre, una sanzione pari ad € 100,00, raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità; nel caso di inadempimento il Comune può avviare il procedimento di decadenza.

9. Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, possono accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori necessari.

TITOLO IV

CONSEGNA E RILASCIO

Art. 13

Consegna e riconsegna dell'alloggio

1. Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato e, comunque, idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori.

2. La consegna dell'alloggio deve risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'Ente Gestore e consegnato in copia all'assegnatario.

3. Nel caso di rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, viene redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio fra l'incaricato dell'Ente Gestore e l'assegnatario o i suoi eredi. L'alloggio deve essere restituito libero da persone e cose e in buono stato di manutenzione.

4. Nel caso in cui al momento del rilascio, per qualsiasi causa, l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, l'Ente Gestore ne può mantenere il deposito, anche nel caso in cui sia nominato custode in sede di esecuzione forzata, per un periodo non superiore a mesi sei.

5. Trascorso tale termine senza che il proprietario dei beni li abbia in restituzione, i beni si considerano abbandonati ai sensi e per gli effetti dell'art. 923 del C.C. Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo è firmato, oltre che dal rappresentante dell'Ente Gestore, da due testimoni. In detto verbale vengono constatate le condizioni dell'alloggio e addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto nell'alloggio risulti danneggiato per sua colpa e per l'eventuale custodia dei beni.

6. In generale sono addebitati all'assegnatario tutti i lavori occorrenti per mettere in pristino l'alloggio, qualora questo risulti modificato dall'assegnatario stesso senza preventiva autorizzazione o qualora l'assegnatario abbia ommesso di eseguire, per incuria o negligenza, tutti i lavori a suo carico.

7. Ai fini di cui sopra può essere utilizzato, in modo parziale o totale, il deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

TITOLO V

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

ART. 14

Violazione del regolamento e provvedimenti conseguenti

Qualora l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare occupante l'alloggio, violi le norme del presente Regolamento e dei Regolamenti assunti dal Comune ai sensi dell'art. 25, comma 6 della L.R. n. 24/2001:

- a) l'Ente gestore provvede alla formale contestazione dell'addebito;
- b) l'Ente gestore provvede all'ingiunzione, tramite R.R. o proprio incaricato, al rispetto della norma e al ripristino di quanto eventualmente danneggiato;
- c) in assenza di quanto ingiunto al punto b), l'Ente gestore provvede ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quello dei servizi aggiuntivi prestati;
- d) al ripetersi della violazione, l'Ente gestore provvede alla contestazione formale o, se del caso, alla convocazione dell'assegnatario presso il proprio ufficio competente;
- e) l'Ente gestore, se a seguito della segnalazione del servizio sociale e/o sanitario e/o altra autorità preposta, risulti che la permanenza dell'assegnatario sia causa di tensioni o conflittualità con gli altri inquilini previo quanto previsto al punto d) può procedere ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 24/2001 alla mobilità d'ufficio dell'assegnatario;
- f) sono fatte salve le ipotesi di decadenza e di risoluzione del contratto previste dagli artt. 30 e 31 della L.R. n. 24/2001 e disciplinate dal contratto di locazione a cui si rinvia.

ART. 15

ACCERTAMENTI E CONTESTAZIONI

Il Comune o l'Ente gestore, avuto notizia in forma scritta, di un atto o di un comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, sempre in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione, il Comune o l'Ente gestore comunica all'assegnatario che:

- a) ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
- b) ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di venti giorni decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione;
- c) può avvalersi dell'assistenza dell'organizzazione sindacale degli assegnatari a cui aderisce;
- d) se formalmente costituita, l'assegnatario ha diritto a chiedere l'intervento dell'apposita commissione di conciliazione;

Gli atti di tale istruttoria sono trasmessi al Comune per l'adozione dell'eventuale provvedimento di decadenza.

L'assegnatario ha il diritto di impugnare l'atto conclusivo della procedura in questione presentando la relativa impugnazione con le modalità ed i termini indicati nello stesso atto conclusivo.

ART. 16

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Nei casi di cui all'art.12, nonché in caso di comprovate e gravi o reiterate violazioni delle norme del presente Regolamento relative alla civile convivenza, con riferimento alla Tabella A allegata, l'Ente Gestore, su espressa richiesta del Comune, applica una sanzione commisurata alla violazione accertata.

A tal fine ad ogni singola violazione è attribuito un livello di gravità, a cui corrisponde un minimo ed un massimo di sanzione applicabile, secondo la tabella sotto riportata. In caso di reiterazione delle condotte violative si applica una maggiorazione della sanzione, in percentuale progressiva rispetto alla sanzione base, così come previsto e descritto nella Tabella A.

Art. 17

Norme finali

1. Il presente Regolamento è da considerarsi parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente Gestore o il Comune e gli assegnatari.
2. Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna le parti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, le parti fanno riferimento alla normativa applicabile dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

4. Il Comune e l'Ente Gestore vigilano sulla corretta applicazione del presente Regolamento ed esercitano le funzioni sopra menzionate.

TABELLA A

LIVELLO GRAVITA'	ENTITA' SANZIONE
Gravissimo Quando comporta un danno morale e materiale per l'Ente assegnante e lede l'interesse legittimo degli aspiranti assegnatari.	Minimo € 700,00 Massimo € 1.400,00
Molto grave Quando comporta danno rilevante per il patrimonio e/o per l'ambiente e/o pericolo per l'incolumità di persone	Minimo € 350,00 Massimo € 700,00
Grave Quando determina danno per il patrimonio, e/o per l'ambiente e/o ingenera situazioni di conflitto anche di tipo sociale. Uso improprio dell'alloggio e delle pertinenze. Non consentire la visita dell'alloggio inserito in piano vendita da parte di potenziali acquirenti. Parcheggiare i veicoli negli spazi non adibiti ai parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione. Parcheggiare negli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli autorizzati al trasporto di persone in situazione di handicap. La circolazione e la sosta degli autoveicoli, motocicli e biciclette negli spazi non destinati a ciò e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autoge	Minimo € 200,00 Massimo € 350,00

stione. Parcheggiare veicoli non immatricolati e assicurati. (Art. 10 vecchio Reg.)	
Mediamente grave Quando non si ottempera a obblighi e/o non si rispettano divieti che limitano la fruizione dei diritti da parte degli altri inquilini e/o creano situazioni di disagio e/o litigiosità, o non rispettano il decoro e l'igiene dell'immobile e delle parti comuni. Quando non si ottempera agli obblighi volti a rendere più ordinata la convivenza e al rispetto dei diritti altrui	Minimo € 100,00 Massimo € 200,00